



**Normas Urbanísticas Municipales de
ARÉVALO DE LA SIERRA**

EJEMPLAR PARA APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Julio 2009

DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA

Redactor del trabajo: José Luis García Ramos

EJEMPLAR CORREGIDO SEGUN INFORME DE CTPC DE 10 JUNIO 2009



**Junta de Castilla y León
CONSEJERIA DE FOMENTO**

INDICE

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES **PG. 7**

CAPITULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

- Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION
- Art. 1.1.2 DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO
- Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA
- Art. 1.1.4 VIGENCIA
- Art. 1.1.5 REVISION Y SUSTITUCION
- Art. 1.1.6 MODIFICACIONES
- Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD
- Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS
- Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS **PG. 11**

CAPITULO 1. USO RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

- Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA
- Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

- Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

CAPITULO 2. USO INDUSTRIAL

- Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
- Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS
- Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

CAPITULO 3. USO TERCIARIO

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

- Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS
- Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL
- Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

- Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO
- Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE

- Art. 2.3.8 DEFINICIÓN
- Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

CAPITULO 4. USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

- Art. 2.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS
- Art. 2.4.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

CAPITULO 5. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

- Art. 2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 2.5.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS
- Art. 2.5.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS
- Art. 2.5.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

PG. 21

CAPITULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

- Art. 3.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA
- Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE
- Art. 3.1.3 ALINEACIONES
- Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA
- Art. 3.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

SECCION SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

- Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO
- Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES
- Art. 3.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN
- Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA

- Art. 3.1.10 DEFINICIÓN
- Art. 3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE
- Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA
- Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE
- Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

SECCION CUARTA: EDIFICABILIDAD

- Art. 3.1.15 DEFINICIÓN
- Art. 3.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA
- Art. 3.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA
- Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL
- Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE
- Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

SECCION QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

- Art. 3.1.21 DEFINICIÓN
- Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS
- Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA
- Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA
- Art. 3.1.25 ALTURA MÁXIMA
- Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA
- Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES
- Art. 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

CAPITULO 2. HIGIENE Y DE CALIDAD

SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS

- Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES
- Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES
- Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS
- Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS
- Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS
- Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS
- Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS
- Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD
Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

SECCION TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL
Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

CAPITULO 3. DOTACIÓN DE SERVICIOS

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

- Art. 3.3.1 DOTAÇÃO DE AGUA
- Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA
- Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA
- Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES
- Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
- Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS
- Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES
- Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES
- Art. 3.3.9 RECEPCIÓN DE TV Y RADIO
- Art. 3.3.10 PARARRAYOS
- Art. 3.3.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION
- Art. 3.3.12 APARCAMIENTO

CAPITULO 4. SEGURIDAD

- Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN
- Art. 3.4.3 ACCESOS
- Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS
- Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

CAPITULO 5. ESTÉTICA

- Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES
- Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO
- Art. 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS
- Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS
- Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS
- Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS
- Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS
- Art. 3.5.8 CUBIERTAS
- Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS
- Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS
- Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

PG. 47

CAPITULO 1. VÍAS PÚBLICAS

- Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES
- Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PÚBLICAS

CAPITULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPITULO 3. SERVICIOS URBANOS

- Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
- Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

SECCION SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 4.3.5 RED DE ALCANTARILLADO

Art. 4.3.6 SANEAMIENTO

SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO

SECCIÓN CUARTA: RED DE TELEFONIA

Art. 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

TITULO V:**CONDICIONES PARTICULARES EN
SUELO URBANO****PG. 57****CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO****SECCION PRIMERA: CAMPO DE APLICACION**

Art. 5.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Art. 5.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 5.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS**SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION**

Art. 5.2.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

Art. 5.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Art. 5.2.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Art. 5.2.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.2.5 PARCELA MÍNIMA

Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

Art. 5.2.8 EDIFICABILIDAD

Art. 5.2.9 ALTURAS

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.2.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.2.12 USO PRINCIPAL

Art. 5.2.13 USOS COMPATIBLES

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: AGRARIA. EDIFICACION ALINEADA**SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION**

Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

- Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA
- Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
- Art. 5.3.7 OCUPACIÓN
- Art. 5.3.8 EDIFICABILIDAD
- Art. 5.3.9 ALTURAS

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

- Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS
- Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

- Art. 5.3.12 USO PRINCIPAL
- Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACION

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

- Art. 5.4.1 ÁMBITO, DEFINICIÓN Y CONDICIONES

TITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RUSTICO

PG. 79

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

- Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO
- Art. 6.1.3 ÁREAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

- Art. 6.2.1 DEFINICIÓN
- Art. 6.2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN
- Art. 6.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

CAPITULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

- Art. 6.3.1 USOS ADMISIBLES
- Art. 6.3.2 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS
- Art. 6.3.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR
- Art. 6.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS
- Art. 6.3.5 EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
- Art. 6.3.6 EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS
- Art. 6.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO
- Art. 6.3.8 EDIFICACIONES EXISTENTES

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

- Art. 6.4.1 DIVISIÓN DE ZONAS EN SUELO RÚSTICO
- Art. 6.4.2 SUELO RUSTICO COMUN
- Art. 6.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL
- Art. 6.4.4 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL
- Art. 6.4.5 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
- Art. 6.4.6 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL
- Art. 6.4.7 CUADRO DE USOS EN SUELO RUSTICO

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACION

TITULO VII: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

PG. 107

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art. 7.1.2 FINALIDAD, FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Art. 7.1.3 DETERMINACIONES

Art. 7.1.4 DOCUMENTACIÓN

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 7.1.5 FINALIDAD

Art. 7.1.6 CONTENIDO

SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 8.1.7 ÁMBITO Y LIMITACIONES

Art. 8.1.8 FINALIDADES

Art. 8.1.9 DETERMINACIONES

Art. 8.1.10 DOCUMENTACIÓN

Art. 8.1.11 CATÁLOGOS

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

Art. 7.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Art. 7.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Art. 7.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Art. 7.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS

Art. 7.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 7.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Art. 7.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Art. 7.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Art. 7.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Art. 7.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 7.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Art. 7.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

Art. 7.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 7.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 7.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 7.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 7.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Art. 7.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

ANEXOS:

- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- INFORMACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ARÉVALO DE LA SIERRA

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Arévalo de la Sierra.

Art. 1.1.2 DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

A los efectos urbanísticos de estas Normas, la totalidad del territorio Municipal, se considera dividido en Suelo Urbano, Suelo Rústico y Suelo Urbanizable.

Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los Títulos V y VI de la presente Normativa Urbanística.

Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA

En la presente Normativa Urbanística se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

1. Ley 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo (LS)
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)
4. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
5. Artículo 38 de la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, que modifica el artículo 127 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
6. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)
7. Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
8. Orden de 4 de julio de 1991 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León
9. Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre de 2006, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Art. 1.1.4 VIGENCIA

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 56 de la LUCyL/99 y 167 del RUCyL.

Art. 1.1.5 REVISION Y SUSTITUCION

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad.

La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL/99 y 168 del RUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas por el instrumento de planeamiento adecuado.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL y 76 a 130 y 149 a 162 del RUCyL.

Dada la dinámica edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos, turísticos, lleven al desarrollo de iniciativas de segunda residencia

Art. 1.1.6 MODIFICACIONES

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL y 169 a 173 del RUCyL.

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL, RUCyL, LRSV y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ambito Provincial, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

Art. 1.1.8 ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS NORMAS

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, el orden de prevalencia será el siguiente:

- 1.- Memoria Vinculante.
- 2.- Normativa Urbanística.
3. Catálogo de Elementos Protegidos
- 4.- Planos de Ordenación
- 5.- Estudio de Viabilidad Económica.

Dentro del presente documento, Normativa Urbanística, el orden de prevalencia será el siguiente: Título V, Título VI, Título I, Título II, Título III y Título IV.

Al mismo tiempo, en el presente documento el orden de prevalencia de la documentación será:

- 1.- Texto escrito.
- 2.- Cuadros resumen.
- 3.- Esquemas gráficos.

En todo caso, como norma general, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

■ Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

Las presentes Normas Urbanísticas establecen las siguientes determinaciones de **Ordenación General**:

1. Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.
2. Perímetros de Clasificación del término municipal en las clases definidas en el Título V y VI, y sus correspondientes categorías.
3. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
4. Catálogo de elementos protegidos.
5. Al amparo de lo establecido en el apartado a.2^a del artículo 125 del RUCyL, en Suelo Urbano Consolidado, el 90% (referido a su superficie) de la zonificación establecida, entendida como asignación e intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de edificación y urbanización.
6. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, la división en ámbitos o sectores, los usos predominantes y en su caso compatibles y prohibidos, los plazos para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación.

Además, en los sectores con uso predominante residencial el número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea y en Suelo Urbanizable, la reserva para viviendas con protección pública.

7. En Suelo Rústico, las normas de protección que se establezcan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el Medio Natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones, calificación de usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y parámetros y condiciones de los mismos.
8. Aquellas otras de carácter potestativo que expresamente se señalan en los artículos correspondientes

El resto de las determinaciones incluidas en las presentes Normas Urbanísticas se entienden de **Ordenación Detallada**.

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales fijadas en el Título III y de las particulares de las zonas del Título V.

CAPITULO 1: USO RESIDENCIAL

El uso residencial se puede desarrollar en viviendas y en residencias comunitarias.

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

■ Art. 2.1.1 CLASES DE VIVIENDA

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. **Vivienda unifamiliar**, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.
2. **Vivienda colectiva**, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes.

Dentro de la vivienda colectiva, cabe diferenciar el apartamento, por sus especiales características de superficie y programa.

■ Art. 2.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en el Título III de esta Normativa Urbanística, las viviendas cumplirán lo siguiente:

1. Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertos a espacio público o privado libre inmediatamente anterior a público.
2. Programa

Las viviendas contarán como mínimo con un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un baño, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado.

Se llama vivienda mínima a aquella que cuenta con el programa del párrafo anterior.

El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón-comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.

La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.

Los apartamentos contarán como mínimo con un baño y una pieza que sirva de salón-comedor, cocina y dormitorio. La superficie útil del apartamento será superior a 30 metros cuadrados.

En ningún caso se considerará el apartamento a efectos de vivienda mínima a la que se haga referencia en los artículos de la presente Normativa Urbanística.

Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.

3. Superficies útiles mínimas de las piezas

- Vestíbulo: 1,5 m², con lado mínimo 1,10 m.
- Cocina: 5 m², con lado mínimo de 1,60 m.
- Cocina-comedor: 8 m², con lado mínimo de 2,10 m.
- Salón-comedor: 14 m², con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.
- Salón-comedor-cocina: 16 m², e iguales condiciones que el salón-comedor.
- Baño: 3 m², con bañera o ducha, lavabo, bidé e inodoro.
- Dormitorio doble: 10 m², con lado mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio individual: 6 m², con lado mínimo de 2,00 m.
- Armarios: 0,25 m² por cada cama, contando una para los dormitorios de menos de 8 m² y dos para los de más de 10 m², y fondo mínimo de 0,50 m.
- Pasillos, en tramos de hasta 90 cm. de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm., admitiendo estrecharse hasta 70 cm. en tramo no superior a 30 cm.
- Tendedero: 2m², protegido de vistas exteriores.

4. Altura libre interior

La altura libre en las viviendas será de 2,50 m. como mínimo en más de un 70% de la superficie de las piezas, pudiéndose reducir a 2,20 m. en la totalidad de la superficie de pasillos, baños y cocinas en los que se disponga falso techo.

En espacios bajo cubierta inclinada, sólo se permitirán dependencias vivideras siempre y cuando estén vinculados a la vivienda que está debajo y no constituya vivienda independiente.

La altura libre mínima será de 1,50 m. siempre y cuando en más del 50% de la superficie del espacio la altura sea superior a 2,50 m.

5. Anchura de los huecos de paso

La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm. en entrada, 72,5 cm. en todas las piezas y en baño principal y de 62,5 cm. en aseo y baño principal de viviendas unifamiliares.

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 2.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

Las residencias comunitarias, son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria que, en el caso de las viviendas, son privativos de cada una (residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel de la Guardia Civil, etc..).

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m², y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el artículo 2.3.9 de esta Normativa Urbanística.

En todo caso les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 2.4.2, "Condiciones del uso equipamiento", dependiendo del tipo de equipamiento a que correspondan.

CAPITULO 2: USO INDUSTRIAL

■ Art. 2.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

Se clasifica en:

1. **Industrias**, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias, se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.
2. **Almacenes**, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.
3. **Talleres artísticos**, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.

■ Art. 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Aseos.

- Hasta 200 m² o diez trabajadores, contarán con un aseo para cada sexo compuesto por un retrete y un lavabo, pudiendo ser necesario la instalación de ducha según el art. 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Desde 200 hasta 1.500 m² o entre 11 y 30 trabajadores, un aseo por sexo con lavabo, inodoro y ducha.
- Desde 1.500 hasta 2.000 m² o entre 30 y 40 trabajadores, un aseo por sexo con dos retretes, dos lavabos y dos duchas.
- Desde 2.000 hasta 3.000 m² o entre 40 y 50 trabajadores, un aseo por sexo con tres retretes, tres lavabos y tres duchas.

En las explotaciones agropecuarias no será de aplicación la superficie de referencia sino únicamente el número de trabajadores.

En cualquier caso se cumplirá lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. Escaleras

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

3. Altura libre

La altura libre mínima será de 3,00 m.

4. Ventilación e iluminación

Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuadas a la actividad que se desarrolle.

5. Emisiones y residuos

Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

6. Espacios libres

No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.

7. Protección contra fuego

Las edificaciones industriales entre medianeras, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación correspondiente y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse un callejón de 5,00 m. de ancho, libre de obstáculos, lateral a las edificaciones, en aquellas que estuvieran separadas respecto a algún lindero.

Art. 2.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

Para que el uso industrial sea compatible con otros usos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística.
3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por esta Normativa Urbanística.
4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.
5. Se cumplirán las condiciones de Protección Contra Incendio en los Edificios y sobre Condiciones Acústicas de los edificios incluidas en el código Técnico de la Edificación.
6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación.

Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm. como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.

7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda.

Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

8. Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
9. Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario.

Art. 2.2.4 TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, en cuanto al número y dotación de los aseos, a lo que disponga la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

CAPITULO 3: USO TERCARIO

El uso terciario se divide en:

- a) Oficinas
- b) Salas de reunión
- c) Hospedaje
- d) Comercial

El uso comercial se define en el **Capítulo 4: Dotaciones Urbanísticas**, equipamientos.

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

Art. 2.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

Art. 2.3.2 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.
2. La altura libre mínima será de 2,70 m., con la excepción del apartado anterior.
3. Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m² más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo, en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.

Art. 2.3.3 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística, excepto el apartado 6.

Art. 2.3.4 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda Según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCIÓN SEGUNDA: SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Art. 2.3.5 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de salas de reunión para el ocio, engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como bares, cafeterías, restaurantes, casinos, salas de bingo, discotecas, etc.

Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

Art. 2.3.6 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso al la sala de reunión será independiente desde la calle.
- Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
- La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,70 m. en locales de superficie inferior a 9 m².
- Los locales de hasta 200 m² de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m² más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.
- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.
- Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 2.3.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que las salas de reunión para el ocio sean compatibles con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE

Art. 2.3.8 DEFINICIÓN

El uso de hospedaje, engloba a aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas.

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

Art. 2.3.9 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el artículo 2.1.2 de esta Normativa Urbanística.

2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.
3. Se observarán las condiciones establecidas en las Normas de Clasificación de Establecimientos Hoteleros.

CAPITULO 4: USO DOTACIONES URBANÍSTICAS

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

- a) Vías públicas
- b) Servicios urbanos
- c) Espacios libres públicos
- d) Equipamientos

Las vías públicas es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos se especifican en el **Título IV, Condiciones Generales de la Urbanización**.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

Art. 2.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

El uso de equipamientos es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
3. Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
4. Sanitario-asistencial: Hospitales, cementerios, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos)
5. Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
6. Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
8. Comercial.
9. Otros Servicios: Oficinas administrativas, Comisarías de policía, guardia civil, bomberos, Cuarteles del ejército, Mercados, Centros de comunicaciones, etc.

Se consideran incluidas las plazas de aparcamiento anexas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Art. 2.4.2 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo.

No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio.

1. Equipamiento educativo o de enseñanza

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes. Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.E**.

2. Equipamiento cultural y de reunión

Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.T**.

3. Equipamiento religioso

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos. Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.L**.

4. Equipamiento sanitario

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

Se consideran incluidos en esta categoría las residencias de ancianos o de la tercera edad y los cementerios del término municipal, que cumplirán lo especificado en el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.S**.

5. Equipamiento deportivo y recreativo

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística. Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ.D**.

6. Equipamiento de espectáculos

Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.

7. Equipamiento comercial.

Es el conjunto de actividades que están dedicadas a la venta de mercaderías al público, al por mayor o al por menor. Puede desarrollarse en locales comerciales situados en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo comercial.

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de esta Normativa Urbanística, serán de aplicación las condiciones generales de las salas de reunión para el ocio, enunciadas en el artículo 2.3.6 de esta Normativa Urbanística, con las siguientes precisiones:

- La superficie de venta será de 4 m² como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.
- La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m. en locales de superficie de

venta inferior a 9 m².

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el artículo 2.2.3 de esta Normativa Urbanística.

8. Equipamiento administrativo.

Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, incluidas las casas-cuartel, bomberos, cuarteles del ejército, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Cumplirán las normativas Específicas de aplicación y la de los usos enunciadas en esta Normativa Urbanística, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc.

Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-M**.

9. Equipamiento servicios.

Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ-V**.

CAPITULO 5: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

■ Art. 2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de transporte y comunicaciones se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Garajes y aparcamientos
2. Gasolineras
3. Cementerios de coches (Prohibidos en todo el Término)
4. Estaciones de autobuses

■ Art. 2.5.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

Cabrá diferenciar entre garaje privado, garaje anexo a uso de taller y aparcamiento público.

Excepto en viviendas únicas, se cumplirán las siguientes condiciones:

1. La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 m. x 2,20 m.
Furgoneta	6,00 m. x 2,50 m.
Camión	9,50 m. x 3,20 m.

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza.
3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.

4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,25 m. en el resto del forjado de techo.
5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.
6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo, excepto en los garajes privados.
7. Será de aplicación lo contenido en el apartado de Seguridad en Caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación.
8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
10. Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industrial.
11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,00 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas.
12. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.
13. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un “área de acercamiento”, que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

Art. 2.5.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS

Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso industrial.

Podrá edificarse un máximo de 50 m² en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 100 m² de superficie cubierta no cerrada.

La edificación será de una planta y no sobrepasará en superficie cerrada los 4 m. a cornisa y los 7 m. en el resto.

Art. 2.5.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial específica de aplicación, con la del uso de salas de reunión para el ocio y la de los distintos usos que aglutine, oficinas, garaje, etc.

Su emplazamiento será tal que los autobuses no tengan que atravesar el núcleo urbano para salir de él y no entorpezcan el normal tráfico.

No sobrepasarán una edificabilidad de 1 m²/m² sobre la superficie de la parcela, y una ocupación máxima de la superficie cerrada del 60 %, y en total con la abierta del 70%. Su altura será de una planta e inferior a 4,00 m. a cornisa.

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración.

A estas condiciones generales habrá que añadir las particulares, que para cada zona regula el Título V.

CAPITULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

■ Art. 3.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA

Es la superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en estas Normas. Las condiciones de la parcela son las que debe reunir para ser edificable.

Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado de Suelo Urbano definido en el plano de Ordenación.

Las parcelas que sean atravesadas por la línea de la delimitación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

■ Art. 3.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la separan de las colindantes.

1. Es **lindero frontal**, el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas.
2. **Linderos laterales** son los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal.

Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan estas normas para uno o varios linderos de la parcela.

Se entiende por **superficie de la parcela**, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

Superficie bruta es la original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

Superficie neta es aquella que no esté reservada para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas.

■ Art. 3.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. **Alineación exterior:**

Es la línea señalada por el Planeamiento que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Se denomina Alineación Oficial la que se determina en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas que puede coincidir o no con la existente actualmente.

2. Alineación interior:

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer la separación entre la parte de la parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre.

Art. 3.1.4 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales.

Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de estas, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 3.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

Tendrán la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, 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, todo ello en las condiciones especificadas en el artículo 24 del RUCyL, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Para que una parcela sea edificable será necesario:

1. Que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 5.1.3 de la presente Normativa Urbanística.
2. Que reúna las condiciones de solar expresadas anteriormente.
3. Que cumpla con las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
4. Que cumpla con las condiciones particulares de la zona en la que se ubique y del uso a que se destine.

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno proyecto de urbanización.

Los solares que deban ser considerados como no edificables por estar expresamente señalados en el Planeamiento o por no cumplir con los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

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.

SECCIÓN SEGUNDA: POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

■ Art. 3.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO

Son los elementos, citados a continuación, respecto a los cuales se fijan los distintos parámetros, en plano vertical y horizontal, que van a determinar la posición del edificio en la parcela:

1. **Linderos y Alineaciones** ya han sido definidos en la sección anterior.
2. **Cerramiento de la parcela**, es la valla situada sobre los linderos de la parcela.
3. **Plano de fachada** es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.
4. **Línea de edificación** es la intersección del edificio con el terreno.
5. **Medianería** es el plano edificado sobre la linde colindante.
6. **Rasante de viales** es el perfil longitudinal de las vías públicas medido en el eje de las mismas.
7. **Rasante de terrenos** es el perfil del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

■ Art. 3.1.7 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

1. Respecto a las **Alineaciones** podrá estar en tres posiciones:
 - a. **En línea**, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
 - b. **Fuera de línea**, cuando la alineación corta a la edificación.
 - c. **Retranqueada**, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
2. Respecto al resto de los **linderos**, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomara como separación la distancia mayor.

Se entiende por **retranqueo** la distancia entre la edificación y la alineación exterior. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Se entiende por **fondo edificable** la distancia desde la alineación exterior a la fachada interior del edificio medida perpendicularmente a aquella en todos sus puntos.

Las **plantas bajo rasante** y enteramente subterráneas, podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

■ Art. 3.1.8 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

1. **Edificación aislada**, la que está exenta en el interior de la parcela.
2. **Edificación entre medianeras**, la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.
3. **Edificación pareada**, la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.
4. **Edificación en hilera o agrupada**, la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

Art. 3.1.9 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones, donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.

Se entiende por separación entre edificios a la distancia más corta entre sus planos de fachada.

SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA

Art. 3.1.10 DEFINICIÓN

Las condiciones de ocupación de la parcela determinan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 3.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.

Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama **área de movimiento de la edificación**, que podrá coincidir con la superficie ocupable.

Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo estas últimas ocupar el espacio de retranqueos cuando sean totalmente subterráneas y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Art. 3.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada con un plano horizontal.

La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable.

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta.

Art. 3.1.13 SUPERFICIE LIBRE

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas.

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fijen esta Normativa Urbanística.

Art. 3.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie ocupable dividida por superficie de parcela.

SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD

Art. 3.1.15 DEFINICIÓN

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del Suelo.

Art. 3.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, esta formada por:

1. La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
2. El 50% de los cuerpos volados con independencia de si están cerrados o no.
3. El 50% de las terrazas o tendederos con independencia de si están cerrados o no y si están remetidas o no con respecto a la fachada.
4. Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las zonas:

1. Los patios interiores en la edificación cerrada.
2. Los soportales y plantas bajas porticadas.
3. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables.
4. Los espacios bajo cubierta cuya altura libre sea inferior a 2,50 m, y las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.

Art. 3.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanas) se computarán por el 50% de superficie.

Art. 3.1.18 SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.

Del computo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 m², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Art. 3.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.

Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Art. 3.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Se entiende por coeficiente de edificabilidad, la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima edificabilidad permitida en la parcela (con las salvedades de las superficies no computables), por lo que si, como conjunción del resto de condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultara una superficie menor, sería esta la que prevaleciera.

En suelo urbano consolidado la superficie de referencia de la parcela será la superficie bruta, es decir, previa a la formalización de cesiones que sobre ella hubiera lugar por las modificaciones de alineación que se establecieran, en su caso.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie edificable dividida por superficie de parcela.

SECCION QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.21 DEFINICIÓN

Las condiciones de forma determinan las alturas y volumen de la edificación.

Art. 3.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

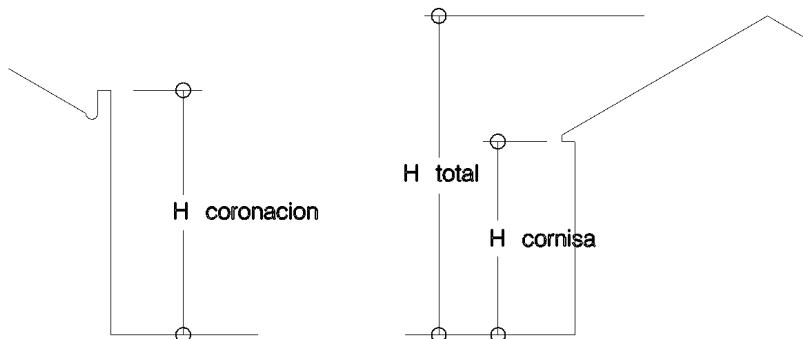
La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen.

En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

1. **Altura de cornisa**, es la que se mide hasta la cara inferior del techo horizontal del alero, en su intersección con el plano de fachada o hasta la cara inferior del último forjado si se trata de cubierta plana.

La separación vertical máxima entre el plano horizontal del techo del alero y el que pase por el extremo superior del mismo en contacto con el material de cubrición será de 20 centímetros.

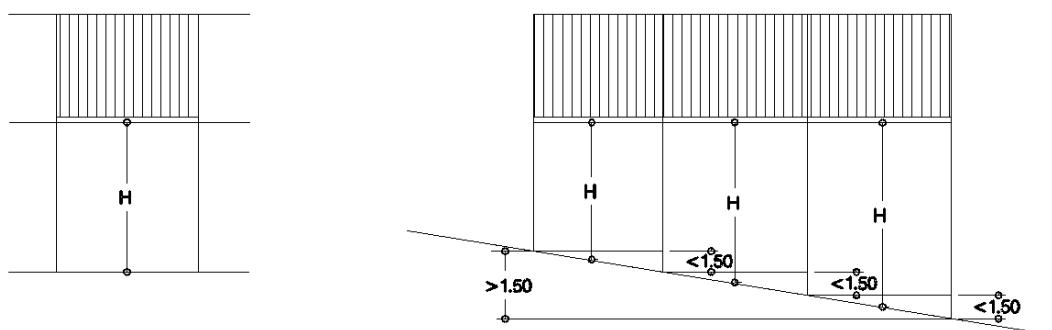
2. **Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.
3. **Altura total**, es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.



Art. 3.1.23 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA

La medición de la altura en edificaciones alineadas sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona:

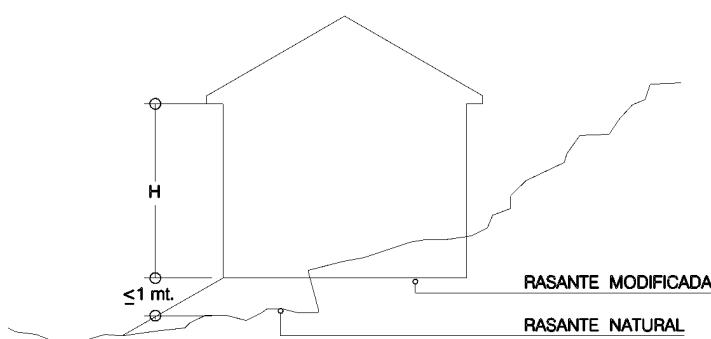
1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.
2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.



Art. 3.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA

Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, la medición de altura en edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios:

1. La altura en unidades métricas se realizará en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante natural del terreno.
2. En terrenos en pendiente, en los que se realice una nivelación para asiento de la edificación, se medirá desde la rasante modificada siempre que esta no se eleve más de 1,00 m. sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.



Art. 3.1.25 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima es la señalada por la normativa como límite de altura de la edificación, con las salvedades establecidas en las condiciones estéticas, entendiéndose que es posible edificar sin alcanzarlo, excepto en casos de clara ruptura con las edificaciones del entorno.

La altura máxima permitida en cada caso para la cornisa o alero debe respetarse también en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores a patios de parcela o manzana.

Art. 3.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:
 - a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30º trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbre más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.
 - b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.
 - c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.
2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:
 - a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.
 - b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

Art. 3.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

1. **Altura de piso** es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.
2. **Altura libre de piso** es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma planta.

Art. 3.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

Se entiende por planta toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

1. **Sótano.** Es aquella planta cuyo nivel de techo terminado se encuentra en todos sus puntos bajo la rasante del vial o del terreno natural en contacto con la edificación, o como máximo, a 20 centímetros sobre las mismas.
Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.
2. **Semisótano.** Es aquella planta en la que al menos en un 60% de su superficie el nivel de pavimento terminado del suelo en todos sus puntos está por debajo del nivel de la rasante natural de la acera con una profundidad máxima de 1,50 m., y el de la cara inferior de su techo por encima de la misma, hasta un máximo de 1 m, computando en número de plantas por encima de este valor.

La altura libre no será inferior a 2,25 m. Se prohíbe el uso residencial, sin perjuicio de dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda: garajes, trasteros, bodegas, almacenes, instalaciones o similares.

Sólo se permitirá, como máximo, profundizar en el terreno con la construcción de un sótano y un semisótano.

3. **Baja.** Es la planta de acceso o de referencia de la edificación, en la que más del 70% de su superficie el nivel de pavimento terminado está sobre las rasantes a una altura mínima de 0,15 m. y máxima de 1 m.

La altura de la planta baja se determinará en las condiciones particulares de las zonas o usos.

4. **Entreplanta**, que es la planta que en su totalidad tiene el forjado de piso en una posición intermedia entre el suelo y el techo de la planta baja.

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

5. **Planta de piso**, que es la planta situada por encima del techo de planta baja.

Su altura se determinará en función de la zona y el uso a que se destine.

6. **Ático**, que es la última planta del edificio, cuando esta es más pequeña que el resto y sus fachadas se encuentran remetidas de las principales del edificio.

Se prohíbe la construcción de áticos.

7. **Bajo cubierta** o sobrado, que es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de cubierta.

La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado del techo será de 1,50 m.

CAPITULO 2: HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS

Art. 3.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Se entiende por **pieza habitable** aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.
2. Dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
3. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.
4. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.
5. Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.
6. Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.

7. No se dispondrán piezas habitables en sótano.
8. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas no habitables adscritas a usos residenciales: garajes, bodegas, trasteros, almacenaje de enseres, instalaciones, etc.
9. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

■ Art. 3.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.
2. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

■ Art. 3.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS

Se entiende por patio, al espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación.

Se distinguen los siguientes tipos:

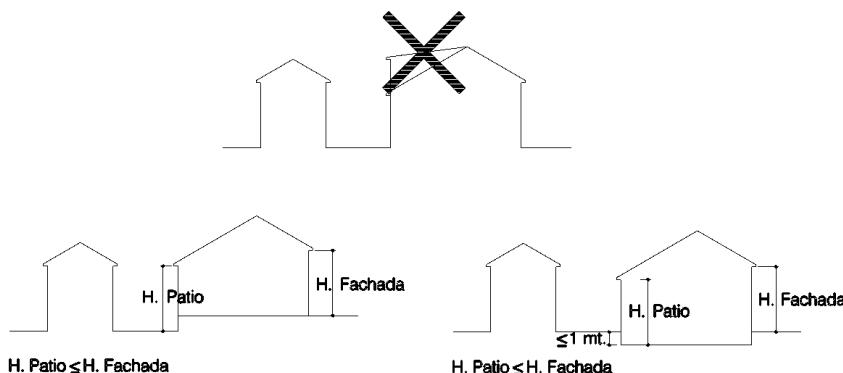
1. **Patio de luces cerrado** es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.
2. **Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.
3. **Patio de luces abierto** es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.
4. **Patio de parcela** es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.
5. **Patio de manzana** es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

■ Art. 3.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

La anchura del patio, distancia entre paramentos opuestos, vendrá determinada en función de la altura de aquél.

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida en el artículo 3.1.22, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y el de los locales habitables a los que ilumine o ventile, excepto en los patios de parcela y de manzana, en los que la cota de origen será la rasante natural del terreno.

La altura del patio será como máximo la misma que la de la fachada principal del edificio, salvo lo dispuesto en el artículo 5.2.9 sobre tolerancia de fachada trasera, para patios de parcela y manzana.



El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura mayor de 1,00 m. sobre el de las piezas habitables que sirva.

Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, excepto que se establezca servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo.

Art. 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

1. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$ y como mínimo de 3,00 m., aumentándose a $H/2$ cuando a él abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo.
2. En vivienda unifamiliar la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a $H/3$ y como mínimo 2,50 m.
3. En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida.
4. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.
5. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.
6. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.
7. Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0.50 m. entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

Art. 3.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

1. Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.
2. Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m. e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.
3. La anchura del frente abierto a fachada será de 3 m. como mínimo.

Art. 3.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

La dimensión exigida para los patios podrá conseguirse mancomunadamente con la finca vecina. Los patios mancomunados cumplirán las condiciones establecidas para los patios de luces cerrados.

La mancomunidad deberá formalizarse constituyendo un derecho de servidumbre mediante escritura pública e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del Ayuntamiento y mientras subsista una de las edificaciones.

Podrán establecerse en la planta baja del patio separaciones diáfanas de 2,50 m. de altura como máximo.

Art. 3.2.8 PATIOS DE PARCELA

La dimensión de los patios de parcela vendrá determinada por la profundidad de la parcela, el fondo edificable y los retranqueos a linde trasero especificados en las condiciones particulares de las zonas.

Cuando el lindero trasero esté edificado o, por la especial forma de la parcela o colindantes, pudiera estarlo con la aplicación de la presente Normativa Urbanística, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado.

Podrá ocuparse la planta baja cubriendola con forjado, respetándose los fondos máximos especificados en las condiciones particulares de las zonas o usos y resolviendo cenitalmente la ventilación e iluminación de la pieza cubierta.

Se podrán disponer muros de fábrica de separación con las fincas colindantes de una altura máxima de 2,50 m.

Deberá inscribirse en el Registro el derecho de uso del patio a quien le fuese asignado, particular o comunidad.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

Los proyectos de edificación, buscarán en su resolución el conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los Técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.

Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que se destine y con el Código Técnico de la Edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:

1. **Aislamiento Térmico.** Toda nueva edificación observará el cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones Térmicas en los Edificios, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
2. **Estanqueidad.** Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.

Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 3.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

La calidad del ambiente se preservará mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones.

Aparte de las condiciones particulares y Específicas a cumplir para cada uso, se relacionan a continuación una serie de normas de carácter general referidas a los distintos tipos de emisiones:

1. Niveles de emisión de ruidos

Se establecen los siguientes límites de emisión de ruido, medido en decibelios A (dB A) y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de edificio exento.

LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

<u>ACTIVIDAD COLINDANTE</u>	<u>TRANSMISION MAXIMA (dB A)</u>	
	<u>DIA</u>	<u>NOCHE</u>
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

<u>ACTIVIDAD</u>	<u>RECEPCION MAXIMA (dB A)</u>	
	<u>DIA</u>	<u>NOCHE</u>
Equipamiento Sanitario y bienestar social	30	25
▪ Cultural y religioso	30	30
▪ Educativo	40	30
▪ Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Hospedaje	40	30
▪ Oficinas	45	45
▪ Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables, menos cocinas	35	30
▪ Pasillos, aseos y cocinas	40	35
▪ Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

2. Emisión de vibraciones

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originarlas y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros considerándose los siguientes límites de las emisiones medidos en los mismos puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada.

La medida se realizará en Pals ($V_{pals} = 10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) y no superará los siguientes valores:

- Junto al generador: 30 Vpals
- En el límite del local: 17 Vpals
- Al exterior del local: 5 Vpals

En cualquier caso no se permitirán vibraciones que sean perceptibles sin aparatos de medición en los puntos de medición indicados.

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

No se permitirán las emisiones electromagnéticas que puedan alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos, ni de radiaciones peligrosas, estando prohibidas aquellas actividades que las generen.

4. Deslumbramientos.

Desde cualquier zona de residencia de vecinos que pudieran verse afectados, no deberán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial.

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 15 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor.

No se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

El índice máximo de opacidad de los humos de las calderas será de 1 en la escala Ringelmann o 2 en la de Bacharach, pudiendo superarse este valor solo en el encendido de las mismas.

6. Vertidos líquidos y sólidos.

No se permitirá el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red (grasas, tripas, estiércol, huesos, pelos, pieles, sangre, plumas, arenas, piedras, maderas, plásticos, asfaltos, aceites lubricantes, etc.), materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

CAPITULO 3: DOTACIÓN DE SERVICIOS

Las condiciones de las dotaciones determinan las infraestructuras y sus características, necesarias para el correcto desarrollo de una actividad, residencial u otra, en el edificio o local a ella destinado.

SECCION PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas será de 300 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano".

En la fachada de las edificaciones o en la valla de cerramiento de dispondrá un armario para contener el

contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior.

Se exigirá, en toda obra nueva, que el acabado del armario de contador del agua se mimetice con el cerramiento donde se ubique, o se realice con el mismo material, color y acabado que el resto de la carpintería.

Todos los edificios contarán con la instalación interior de fontanería que permita disponer de ese agua corriente en los puntos de consumo, así como con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera.

Art. 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

Art. 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que en vivienda será como mínimo de 5.750 W para cada una.

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de esta Normativa Urbanística.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectarán la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Se exigirá en toda obra nueva que la acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo que la fachada o, al menos, semejantes en color y textura. Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

Se prohíben las placas solares en fachada, balcones y en los faldones de cubierta visibles desde los espacios públicos.

Art. 3.3.4 COMBUSTIBLES

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario.

Art. 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 Kcal/min. en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 10 m. y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 10 m. y menos de 50.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio. Preferentemente se utilizará el ladrillo tipo tejar o el revoco en colores terrosos.

Art. 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS

Toda edificación que no sea única contará con un cuarto para alojar los cubos de basura. Dicho local estará ventilado y contará con paredes impermeables y sumidero para limpieza con manguera del mismo.

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

Art. 3.3.7 SERVICIOS POSTALES

Toda edificación contara con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos. Cualquier buzón colocado en fachada irá pintado o lacado en el mismo color que el resto de las carpinterías del edificio.

Art. 3.3.8 TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 279/1999, por el que se aprueba su Reglamento).

En edificaciones de vivienda colectiva será preceptiva la instalación de portero automático.

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telefonía. La acometida será subterránea.

Art. 3.3.9 RECEPCIÓN DE TV Y RADIO

Toda edificación de vivienda colectiva deberá contar con antena para la recepción de televisión y radio, con las oportunas tomas en cada una de las viviendas.

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de televisión y radio. En caso de colocación de antenas parabólicas, éstas se situarán en áreas no visibles desde la vía pública.

Art. 3.3.10 PARARRAYOS

Todas las edificaciones que por contar con un elemento singular de más de 30 m. de altura o por estar localizada en algún lugar en el que resulte peligro de ser alcanzada por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen a proteger y al riesgo existente.

Art. 3.3.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas contaran con un sistema de calefacción que permita mantener una temperatura superior a 18 grados centígrados medidos a 1,5 m. del suelo en el centro de los locales, excepto aquellos en los que las especiales características del uso a que se destine lo hagan innecesario, circunstancia que deberá acreditarse.

Las instalaciones de calefacción estarán diseñadas para conseguir un óptimo rendimiento y ahorro energético y vendrán dimensionadas en función de la carga térmica a aportar para mantener las condiciones interiores de cálculo.

Serán de aplicación las disposiciones en cuanto a ventilación establecidas en los art. 4.2.1 y 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa particular que le sea de aplicación.

Las condensadoras de los equipos de aire acondicionado, no podrá evacuar aire en vía pública a una altura inferior a 2,50 m., ni producir goteos.

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a $1\text{m}^3/\text{s}$ deberá realizarse por chimenea con altura superior a un metro de cualquier punto en un radio de 15 m.

Cuando la evacuación de aire sea inferior a $1\text{m}^3/\text{s}$ la distancia entre el punto de evacuación y la ventana más próxima situada e el mismo paramento, será de 2,00 m. y de 3,50 m. cuando este situada en otro distinto.

Art. 3.3.12 APARCAMIENTO

Excepto para viviendas únicas, los garajes y aparcamientos para el estacionamiento de vehículos cumplirán las siguientes condiciones:

- La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil	4,50 m x 2,20 m
Furgoneta	6,00 m x 2,50 m
Camión	9,50 m x 3,20 m

- A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m^2 útiles por plaza en caso de automóviles.

3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.
4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,20 m. en el resto del forjado de techo.
5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de tres metros.
6. En el acceso a los garajes situados en carreteras o vías rápidas, se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo.
7. Será de aplicación lo contenido en el Código Técnico de la Edificación referido a las determinaciones de Seguridad en Caso de Incendios.
8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
10. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyl, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.
11. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un “área de acercamiento”, que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

CAPITULO 4: SEGURIDAD

■ Art. 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACION.

Las condiciones de seguridad están encaminadas a establecer unas condiciones en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención y protección de la integridad de las personas y las cosas.

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1. La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.
2. Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.
3. Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.
4. La protección contra fuego y rayo.

■ Art. 3.4.2 SEÑALIZACIÓN

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche, el número de la calle que ocupa.

Aparte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, y el alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberán señalizarse los accesos, la situación de peldaños, medios para minusválidos, teléfonos, servicios, salas de maquinaria y demás direcciones útiles para el

funcionamiento del edificio.

Art. 3.4.3 ACCESOS

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 60 m., excepto en caso de vivienda unifamiliar, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

Para viviendas colectivas además, se cumplirá:

1. Cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.
2. El portal tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros hasta la escalera y el hueco de la puerta de entrada tendrá más de 1,50 m. de luz en dos hojas, con al menos una de las hojas de 0,80 m
3. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de esta Normativa Urbanística.

Art. 3.4.4 ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y HUECOS

Por áreas de circulación se entiende todas aquellas que conecten unos locales con otros en edificaciones plurifamiliares o colectivas, tanto en horizontal como en vertical; comprenden por tanto: pasillos, corredores, distribuidores, portales, ascensores, escaleras, mesetas y rampas.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

El diseño de las áreas de circulación será tal, que permita la evacuación de una persona en camilla desde cualquier local hasta el exterior.

El nivel de iluminación mínimo en las áreas interiores de circulación, será el fijado en el artículo anterior.

Salvo dimensiones mayores obtenidas por aplicación de la normativa de protección contra fuego, se establecen las siguientes para los distintos elementos:

1. Pasillos, corredores y distribuidores

Su ancho será superior a 1,20 m. en cualquier punto, aumentando a 1,50 m. en caso de galerías.

2. Mesetas

Las mesetas de escaleras tendrán una dimensión mínima de 1,50 m. cuando tengan desembarco de ascensor y de 1,25 m. cuando solo sean de acceso a viviendas siempre y cuando las puertas no abran sobre las mismas, en cuyo caso será también de 1,50 m.

Las mesetas de espera de ascensor independientes de la escalera serán de 1,50 m. por 1,50 m. como mínimo.

3. Escaleras

El ancho de las escaleras permanecerá constante en todo su recorrido, incluso en las mesetas en las que no abran huecos, y será como mínimo de 1,10 m., prohibiéndose los desarrollos helicoidales o radiales que puedan representar un peligro para la evacuación del edificio.

El número máximo de peldaños entre mesetas será de 12 y el mínimo de 3, y las dimensiones de los mismos serán tales que cumplan la siguiente proporción entre huella y contrahuella:

$$H+2C=63 \text{ cm}$$

siendo "H" y "C" las dimensiones en centímetros de la huella y contrahuella respectivamente. La huella estará comprendida entre 28 y 34 cm. y la contrahuella, entre 15 y 18 cm.

La altura libre de las escaleras será de 2,20 m.

La distancia desde el hueco de una puerta hasta el peldaño más próximo será como mínimo de 25 centímetros.

Las escaleras deberán contar con ventilación e iluminación natural, salvo los tramos situados bajo rasante en los que la ventilación será forzada, debiendo contar con un hueco de iluminación de 1 m^2 y uno de ventilación de 40 centímetros cuadrados por planta.

En caso de iluminación cenital de la escalera, esta deberá contar con un hueco central de superficie mínima de 1 m^2 con lado mínimo de 0,50 m.

La superficie translúcida del lucernario deberá ser al menos 2/3 de la de la escalera y la ventilación se resolverá por sistema forzado.

Deberá colocarse un extintor móvil en las escaleras de los edificios colectivos.

Las escaleras de viviendas únicas y las de uso privado de los locales, no están sujetas a las anteriores limitaciones.

4. Rampas peatonales

Dispondrán de un espacio previo y posterior en el que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro libre de obstáculos. Su anchura libre mínima será de 1,20 metros en recorridos adaptados, pudiendo llegar a 0,90 m. en el caso de espacios practicables. Su pendiente máxima será del 8% en tramos de hasta 10 metros.

En todas las mesetas podrá inscribirse un círculo de 1,20 m. de diámetro libre de obstáculos. Si la rampa cambia de dirección deberá poder inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

Podrán admitirse rampas de hasta el 12% de pendiente en un solo tramo, siempre que su proyección horizontal sea menor o igual a 3 m.

Los huecos de las edificaciones abiertos al exterior o a espacios vacíos interiores, las escaleras y espacios libres a una altura del suelo superior a 50 centímetros, deberán contar con una barandilla o antepecho de más de 90 centímetros medidas desde el punto medio de la huella, por debajo de esta altura no existirán huecos de altura mayor de 12 centímetros, ni ranuras a nivel de suelo con altura mayor de 5 centímetros.

Los cristales que estén situados por debajo de la altura marcada para las barandillas deberán ser de seguridad.

Art. 3.4.5 PROTECCIÓN CONTRA FUEGO Y RAYO

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en el Código Técnico de la Edificación, en particular en lo referente a Seguridad en Caso de Incendio.

Los edificios contarán con instalación de pararrayos en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.10 de esta Normativa Urbanística.

CAPITULO 5: ESTÉTICA

■ Art. 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen la ciudad y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

■ Art. 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se estará con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, a las normas de aplicación directa que se establecen en el art. 9 de la LUCyL y el artículo 17 del RUCyL.

Asimismo, y en cumplimiento del art. 37 de la LUCyL, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

A tal efecto las presentes Normas podrán delimitar Zonas de Influencia de los mencionados edificios o conjuntos. La localización y zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas Urbanísticas.

En las zonas mencionadas será preceptiva la intervención de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para la aprobación del diseño de las fachadas.

■ Art. 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en respuesta a lo establecido en el art. 37 de la LUCyL, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones se estará lo establecido en las condiciones particulares de las zonas correspondientes, al respecto del aporte de la documentación del edificio a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares.

Las obras de reestructuración, reforma o acondicionamiento en los edificios o en parte de ellos deberán mantener los invariantes tipológicos de la edificación.

Los edificios relacionados en el Catálogo de Elementos Protegidos de esta Normativa Urbanística y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Catálogo.

Las intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos inscritos en catálogos de protección o con carácter preventivo en el registro público de la Comisión Territorial de Urbanismo, deberán ser informadas necesariamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la Comisión Territorial de Urbanismo y, dependiendo de la naturaleza del bien catalogado o inscrito, por las delegaciones Territoriales correspondientes.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia concedida, según lo establecido en el citado Catálogo.

■ Art. 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

- Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
- Aplacados de azulejos y cerámicos en general, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.
- Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc.
- Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
- Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.
- Chapas metálicas, placas de fibrocemento y plástico.
- Enfoscados de mortero de cemento sin pintar.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico ni permitiéndose el aluminio en su color natural ni en anodizados en color oro u otros.

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma.

No se permitirá la instalación de capializados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capializado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capializado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho.

Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

■ Art. 3.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En cualquier caso, se prohíben los cuerpos volados cerrados distintos a los miradores.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías. Responden a las siguientes definiciones:

1. Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.
2. **Balconada** es el balcón común a varios vanos.
3. Se define como **galería**, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilas que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada. Ocasionalmente, dichos paños vuelven al frente y se presenta completamente opaca.

Todos los elementos anteriormente mencionados serán de material ligero y claramente distinto del de la fachada del edificio.

Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería sea prolongación total del interior de la edificación y estableciendo una anchura máxima de 1,5 metros para los huecos de la fachada que abren a la misma.

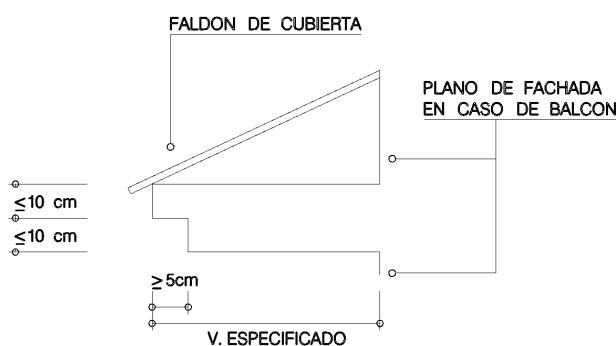
4. Se entenderá por **mirador**, la galería que acristala la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristala la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

Serán de aplicación las restricciones establecidas en el artículo 3.5.4 para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

La separación de los balcones, balconadas, galerías y miradores con respecto al borde lateral del plano de fachada donde se sitúen será como mínimo de 60 cm, salvo que se prolonguen por la fachada lateral, y la altura de su borde inferior con respecto al nivel de la acera será de 2,60 m. como mínimo.

El saliente máximo de los elementos volados, así como el material y composición de los petos de balcones y balconadas, vendrá determinado en las condiciones estéticas particulares de cada zona.

La dimensión vertical del frente de cornisas, aleros y bandejas del resto de los elementos volados no sobrepasará los 10 cm., debiendo escalonarse en tramos que no alcancen esta dimensión si fuera necesario y sin superar el total la dimensión de 20 cm., según el siguiente esquema:



Los **remetidos** vendrán determinados, en su caso, en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza definidas en el Título V.

Art. 3.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m., incluso sus apoyos, y su saliente no

entorpecerá el normal tráfico ni el arbolado, debiendo replegarse fuera de las horas de sol.

Las carpinterías de los toldos serán de colores oscuros, las telas armonizarán con el color de la fachada, serán uniformes en toda su superficie y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

Art. 3.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS

Los elementos de escaparates, portadas o vitrinas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada, al igual que los rótulos colocados paralelamente al mismo.

Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener un altura superior a 65 cm. ni tapar huecos debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m. y cumplirán lo establecido en el artículo 5.2.11 para los elementos volados, siendo su altura máxima de 85 cm. En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente. Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

Escaparates, rótulos y banderolas serán metálicos o de madera, en colores oscuros mates y no autoluminosos en neón, y preferiblemente se ordenarán a base de letras sueltas.

Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio.

Art. 3.5.8 CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 3.1.26 de esta Normativa Urbanística, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

Los materiales permitidos de cubierta se especificarán en las condiciones particulares de las zonas correspondientes.

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación distarán de su borde inferior o alero un mínimo de 1,00 m., igual que de su borde superior o limatesa, y de la medianera o borde lateral del faldón 1,00 m. La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 m. x 1,50 m. y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado.

Art. 3.5.9 MEDIANERÍAS

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, estas se tratarán con calidad de fachada, adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolos con los mismos materiales de fachada.

Se prohíben expresamente acabados de pizarras, metálicos, bituminosos y cualquiera otro distinto al de los materiales de fachada permitidos.

Art. 3.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos en las condiciones expresadas a continuación.

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las

fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 3.5.4 de esta Normativa Urbanística. Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas. Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas.

Las determinaciones antes reseñadas serán extensibles a aquellos solares aún sin edificar, que deberán ser cerrados mediante tapias o muros de las características antes señaladas.

Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

■ Art. 3.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas.

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones.

A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Vías públicas
2. Servicios Urbanos
3. Espacios libres públicos.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

CAPITULO 1: VÍAS PÚBLICAS

■ Art. 4.1.1 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes son las que se fijen en los correspondientes planos de Ordenación.

La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en la presente Normativa Urbanística, atendiendo a lo especificado en los artículos 3.5.10, 5.2.4, 5.2.6 y 5.2.11.

En caso de no especificarse, los valores máximos de las rasantes de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	PENDIENTE MAX.
ACERAS	Según vía
VÍAS PEATONALES	8,00%
VÍAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VÍAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VÍAS EN ÁREAS INDUSTRIALES	7,50%
VÍAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7,00%

■ Art. 4.1.2 CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afeción y dominio público señaladas en la misma.

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación y en lo que no se oponga a lo

dispuesto en la legislación anteriormente citada, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	SECCION
ACERAS	vías de ancho menor a 6 m.
	Vías de ancho entre 6 y 8 m.
	vías de ancho mayor a 8 m.
VIAS PEATONALES	3,50 m
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	6 - 8 m
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	8 - 10 m
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	12 - 18 m
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	15 - 20 m

Los parámetros anteriores podrán verse reducidos siempre que tal reducción sea debido a razones topográficas debidamente justificadas.

1. Vías Peatonales

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las rejillas, tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 2 cm.

La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 8%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

En todo caso, cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

2. Vías de Tráfico rodado

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.

En los cascos antiguos se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín u hormigón.

Las vías públicas de nueva creación dispondrán de acera para peatones con una anchura que cumpla con lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. Ø en el extremo de las mismas.

En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojones para impedir la referida invasión.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vía a la que serán de aplicación vienen señaladas en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICION	ESPESOR MIN.(m.)	APLICACION
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS.
	BASE GRANULAR	0.20	
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGON HP-40	0.18	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS VIAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGON H-100	0.10	

CAPITULO 2: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

■ Art. 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Espacios libres públicos es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o los equipamientos.

Aquellos espacios, específicamente destinados a la plantación de especies vegetales se denominarán Zonas Verdes.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

■ Art. 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

En los espacios libres públicos solo se permitirán la compatibilidad con el uso deportivo al aire libre, con los usos no constructivos vinculados al ocio y al entretenimiento y con el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie, juegos infantiles y elementos de carácter cultural o etnológico.

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

Todos los parques, jardines y espacios de uso público, excepto los citados en el párrafo anterior, deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo, contar con pendiente transversal inferior al 2% y longitudinal inferior al 6%, según lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.

Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compacidad no inferior al 90% del PROCTOR.

Las reservas de suelo para el sistema de espacios libres públicos derivadas del establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado cumplirán las condiciones especificadas en el artículo 105 del RUCyL.

En todo caso, la totalidad de las superficies integrantes del sistema de espacios libres públicos cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

En sectores de uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral. En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

CAPITULO 3: SERVICIOS URBANOS

■ Art. 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de servicios urbanos comprende los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

■ Art. 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Pueden ser de titularidad pública o privada.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las compañías suministradoras.

La ejecución de las instalaciones infraestructurales, lleva consigo, el establecimiento de las servidumbres correspondientes y en su caso expropiaciones.

En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros, serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 4.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

Art. 4.3.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión y el polietileno de alta y baja densidad. En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

En todos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se preverán hidrantes contra

incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio.

La disposición de los mismos, salvo indicación contraria de la normativa específica, será tal que no existan distancias superiores a los 150 m. entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos de extinción de incendios, pudiendo aumentar hasta 200 m. en áreas residenciales de baja densidad (<15 viv/Ha.).

SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 4.3.5 RED DE ALCANTARILLADO

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado, para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitas. Las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena compactada.

También podrán utilizarse tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno, aconsejándose el empleo de juntas estancas y flexibles. En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm. de diámetro, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o al terreno mediante pozo filtrante si el terreno es suficientemente permeable, sin disponer nunca los pozos de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.

En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m³.

Art. 4.3.6 SANEAMIENTO

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título VI de la presente Normativa Urbanística, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, cuyas dimensiones guardarán la proporción 4:1, siendo el primero 4 veces mayor en volumen al segundo, accesibles por tapas superiores. Cumplirán con la NTE-ISD respecto de la relación población / caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, mencionadas en el primer párrafo, deberán unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topografía así lo permitan.

SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Art. 4.3.7 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, si bien podrá ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, trasladados, etc.

Art. 4.3.8 ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado. Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,00 m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TIPO DE CALE	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA	LÁMPARA RECOMENDADA
CALLES PRINCIPALES	12; 15	0,30; 0,40	VSAP
CALLES SECUNDARIAS	7; 12	0,25; 0,30	VSAP
VIAS PEATONALES Y Z.V.	5; 7	0,15; 0,20	VSAP; VMCC

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de Vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnén buen rendimiento y buenas características cromáticas. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias del tipo "cut-off" y "semi cut-off". En vías peatonales y zonas verdes o espacios libres públicos se admitirán luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

SECCION CUARTA: RED DE TELEFONIA

Art. 4.3.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión y está compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica y los armarios de interconexión, que pueden ser del tipo adosados en fachada, instalados sobre poste, o bien sobre pedestal, debiendo optar por uno u otro modelo en función de la calidad estética o ecológica del entorno.

El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de la Compañía Telefónica.

2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo.

En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telefónicas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

3. Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local, es decir, pudiendo considerar esta etapa como la correspondiente a la acometida del abonado.

Art. 4.3.10 CONSIDERACIONES GENERALES

Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm., con un mínimo de 2 conductos por sección. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cm.

Las separaciones entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser, como mínimo, las siguientes:

1. Línea de Alta Tensión (>500v.) 25 cm.
2. Línea de Baja Tensión (<500v.) 20 cm.
3. Otros servicios: Gas, agua, etc. 30 cm.

En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telefonía con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discurra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

El material de los cables es el cobre electrolítico recocido y aislamiento de polietileno coloreado, con cubierta formada por una cinta de aluminio recubierta con copolímero de etileno y otra de polietileno.

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA: CAMPO DE APLICACION

Art. 5.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

Como ya se ha referido en la Memoria Justificativa, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas **SU** tiene la condición de urbano por reunir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los criterios definidos en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Asimismo, en la Memoria Vinculante se exponen los criterios justificativos de la solución adoptada.

El Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona 1: Residencial. Edificación alineada.
- Zona 2: Agraria. Edificación alineada.
- Unidades de Actuación.

Los sistemas de espacios libres, equipamientos y red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

Art. 5.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico deducido de las determinaciones establecidas en la presente Normativa Urbanística, previa aprobación de los instrumentos que, en su caso, las desarrolle, y en las condiciones expresadas en el Capítulo III del Título I de la LUCyL.

La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales para los propietarios:

- En **Suelo Urbano Consolidado (SU-C)**, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán:
 - a. Costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, definidos en el artículo 68 de la LUCyL/99, para lo que se delimitan las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (**AAU**), interesando las parcelas y ámbitos afectos por los déficits infraestructurales mencionados.
 - b. Regularizar las vías públicas
 - c. Ejecutar en su caso las obras correspondientes
 - d. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el

planeamiento.

- e. En su caso, deberán adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, para lo que se delimitan las Unidades de Normalización, gestionadas como Actuaciones Aisladas de Normalización (**AAN**).

Además, deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

En aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y conforme a la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, en Suelo Urbano Consolidado, cuando se modifique el planeamiento de forma que se incremente la edificabilidad o la densidad, o se cambie el uso del suelo, los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento el suelo apto para materializar el 5% del incremento de aprovechamiento que se genere con la modificación, libre de cargas de urbanización. Si las características de la modificación no hacen posible la cesión de parcelas edificables que puedan destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, dicha cesión se sustituirá por la entrega de su valor en dinero.

- En **Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)**, incluido en Unidades de Actuación (**UA**), los propietarios deberán:
 - a. Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
 - b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso.
 - c. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - d. Edificar los solares en las condiciones que señalen las presentes Normas y la licencia urbanísticas.

En Suelo Urbano No Consolidado las presentes Normas establecen el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, mediante la utilización para ello el coeficiente denominado "aprovechamiento medio".

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

1. El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtiene sumando todos los aprovechamientos lucrativos que las Normas permiten, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las públicas.
2. Los aprovechamientos se expresan siempre en metros cuadrados construibles en el uso predominante, y para ello, en su caso, las presentes Normas fijarán, en las fichas correspondientes, los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permitan.
3. De la superficie total del sector se deduce la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.

Art. 5.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la

licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL/99, las superficies de Suelo Urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en ellas, 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 exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado 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.

Los gastos de urbanización serán sufragados de forma equitativa según establezca el sistema de actuación correspondiente, por contribuciones especiales, o por otra fórmula adoptada por el Ayuntamiento.

CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: RESIDENCIAL. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 5.2.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se destina a usos residenciales, realizándose entre medianeras.

1. **Nivel 1:** Corresponde a los cascos tradicionales de Arévalo de la Sierra, a las áreas más antiguas de los núcleos urbanos, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas.

2. **Nivel 2:** Corresponde a las zonas inmediatas a los cascos tradicionales, áreas de transición, donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior nivel.

Igualmente, corresponde a aquellas áreas, actualmente vacantes, en las que se prevé la implantación de edificación alineada o en hilera, como respuesta al entorno tipológico en el que se encuentra.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en el nivel 2 se permite la vivienda aislada, en las condiciones que se expresan en el artículo 5.2.6 de la presente Normativa Urbanística.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 5.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Art. 5.2.3 APPLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones. entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
- Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo 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 diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación. deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas.

Las obras permitidas, en función de la causa que motive la disconformidad con el planeamiento, se relacionan en el siguiente cuadro:

TIPO DE DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO		OBRAS O LICENCIAS PERMITIDAS								
		Restauración	Conservación	Consolidación o reparación	Acondicionamiento	Reestructuración	Obras exteriores	Demolición	Nueva edificación o ampliación	Actividades e instalaciones
CON LICENCIA	Modificación de Alineación	SI ⁽¹⁾	SI	SI ⁽²⁾	NO	NO	SI ⁽²⁾	SI	NO	SI
	Cambio de Clasificación de Suelo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	Condiciones de posición en parcela	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Condiciones de volumen	Ocupación	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
		Altura	≤ 1 p. ó 3 m.	SI ⁽¹⁾	SI	SI	NO	NO	SI	SI
			> 1 p. ó 3 m.	SI ⁽¹⁾	SI	SI	NO	NO	SI	NO
	Condiciones estéticas	SI ⁽¹⁾	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
	Condiciones de uso	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO
SIN LICENCIA		NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO

NOTAS:

- (1) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte a la zona que motivó la declaración de "fuera de ordenación".
- (2) No se permitirán si la Modificación de Alineación afecta a más del 50% de la edificación, a más de 20 m² o se encuentra incluida en una Unidad de Actuación que cuente con Proyecto de Actuación aprobado.

- (3) En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su declaración de "fuera de ordenación".
- (4) En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 114 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia, el ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, en los términos señalados en el artículo 341 del RUCyL.

Con independencia de las sanciones correspondientes, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 de la LUCyL, si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, el ayuntamiento requerirá a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo señalado en el apartado 5.b del artículo 341 del RUCyL.

Para aquellos actos, construcciones, edificaciones o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, les será de aplicación el régimen urbanístico anterior, a los efectos de la restauración de la legalidad que, en todo caso, deberá llevarse a cabo en un plazo no superior al año desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el párrafo anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

El régimen transitorio contemplado en los dos párrafos precedentes no será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones a las que hace referencia el segundo párrafo del presente artículo.

■ Art. 5.2.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

En las edificaciones catalogadas solo será admisible la demolición de aquellos elementos auxiliares, o partes de ellos, que no cuenten con algún grado de protección de entre las contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Igualmente, se contempla la posibilidad de la demolición para aquellas edificaciones con grado de protección ambiental, en las que las actuales condiciones de conservación o las necesarias de habitabilidad así lo aconsejen, con la particularidad de que las obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando y salvaguardando, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y, en su caso, a lo establecido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art. 37 de la LUCyL, deberán mantenerse las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

Deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción.

En estos casos sólo será posible la demolición y reejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

JULIO 2009

También será posible la demolición de los muros de fachada, en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, y siempre que no cuenten con algún tipo de protección de los previstos en el Catálogo de Elementos Protegidos, cuando exista compromiso, que deberá adjuntarse en la solicitud de licencia, de reutilizar la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a los elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:

1. Composición y materiales de cubierta, según morfología tradicional.
2. Carpinterías exteriores, contraventanas, herrajes, remaches, cerraduras, bisagras, etc., siempre que sean recuperables.
3. Bandejas de balcones, rejerías y ménsulas de piedra, que no podrán ser sustituidas por otro material.
4. Dinteles, jambas y alfizares realizados con jácenas de madera, en portalones y huecos en general.

En particular, se mantendrán y recuperarán las chimeneas cuadradas, así como el doble dintel y lajas de piedra en la cubierta, por tratarse de elementos característicos de las tipologías tradicionales.

Igualmente, en aquellas edificaciones tradicionales en las que primitivamente el mampuesto de fachada estuviera enfoscado o revocado, se respetará este tratamiento de la superficie, según sus características originales.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del artículo 7.2.9 de la presente Normativa Urbanística.

Se consideran protegidos todas las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición en las condiciones siguientes:

- Cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.
- Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla. En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 5.2.5 PARCELA MÍNIMA

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 2.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística.

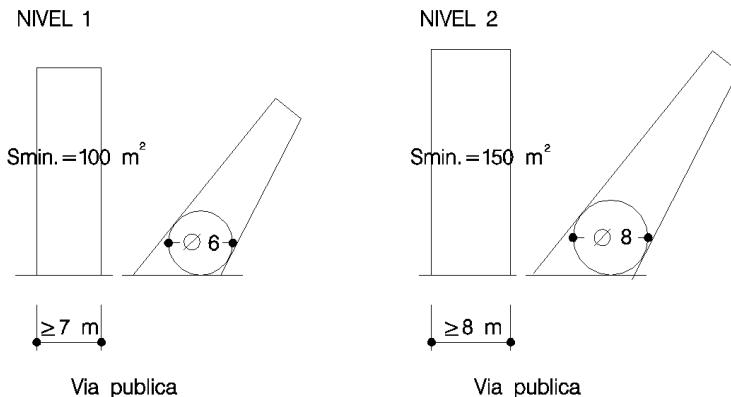
A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1	100 m ²
Nivel 2	150 m ²
2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

Nivel 1	7 m
Nivel 2	8 m
3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo:

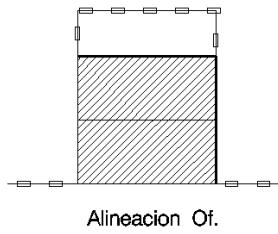
Nivel 1	7 m Ø
Nivel 2	8 m Ø



Art. 5.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial

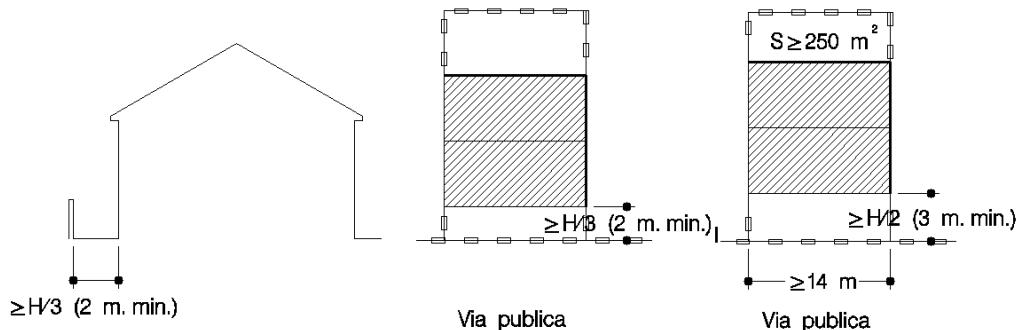
La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.



Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de $H/3$ y 2 m.

- a) Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- c) En nivel 2, en actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
- d) Igualmente en el nivel 2, para parcelas mayores de 250 m² y 14 m. de frente, en cuyo caso el retranqueo será de $H/2$ y 3 m.

Casos de excepción:



- e) En aquellos tramos de calles en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2,10 m en el nivel 1 y 1,20 m. en nivel 2, en este último caso solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales, hasta una altura máxima de 2,50 m

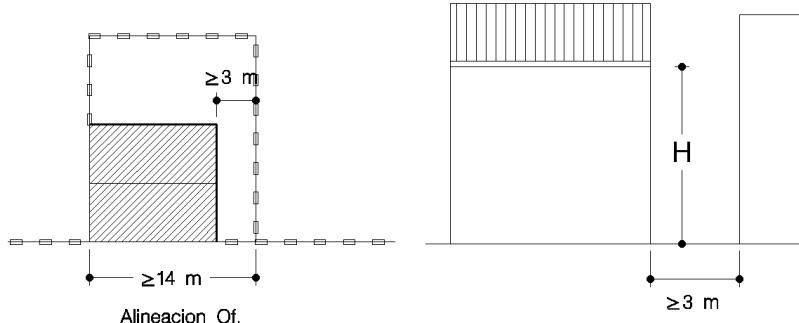
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los linderos laterales

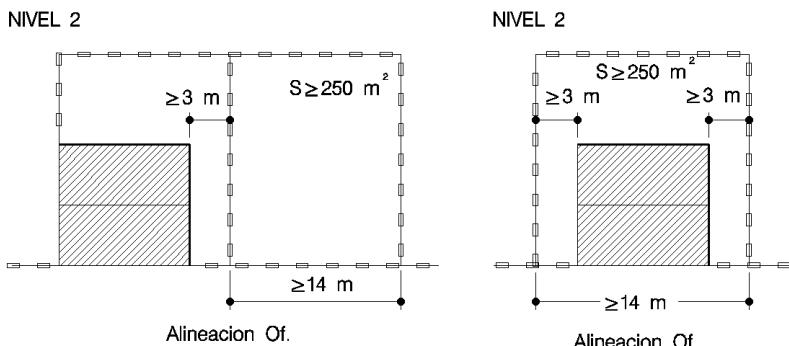
La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a $H/3$ y 2 m. mínimo, siendo H la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 3.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.



- b) En el nivel 2 podrá separarse a un lindero si la parcela colindante es mayor de 250 m^2 y su frente a vial superior a 14 m.
- c) Igualmente en el nivel 2, podrá separarse a ambos linderos si la parcela propia es mayor de 250 m^2 y su frente a vial superior a 14 m.

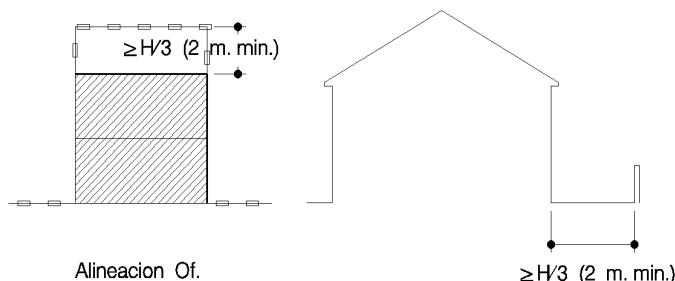


- d) En las mismas condiciones que en el apartado b) del punto anterior.
- e) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

3. Posición respecto al **lindero trasero**

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a 3 metros como mínimo.



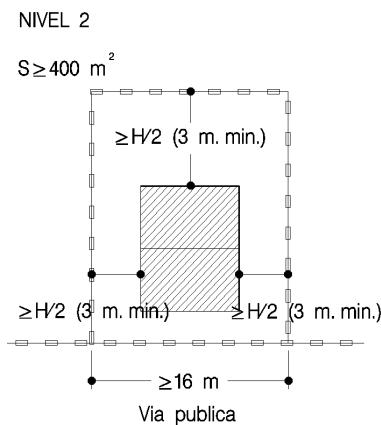
Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
- Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- En edificación destinada a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre los propietarios que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad y siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.
- En edificaciones de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar, resolviendo de igual modo que el caso anterior.
- En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

4. Medianerías

No se dejarán medianerías propias o ajena al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

- En el nivel 2, para **parcelas mayores de 400 m² y 16 m. de frente**, se podrá optar por la edificación aislada, en cuyo caso la edificación se retirará de la Alineación Oficial y de los linderos laterales y traseros una distancia igual o superior a $H/2$ y 3 m. En este caso la alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, según las condiciones expresadas en el apartado 1 del presente artículo.

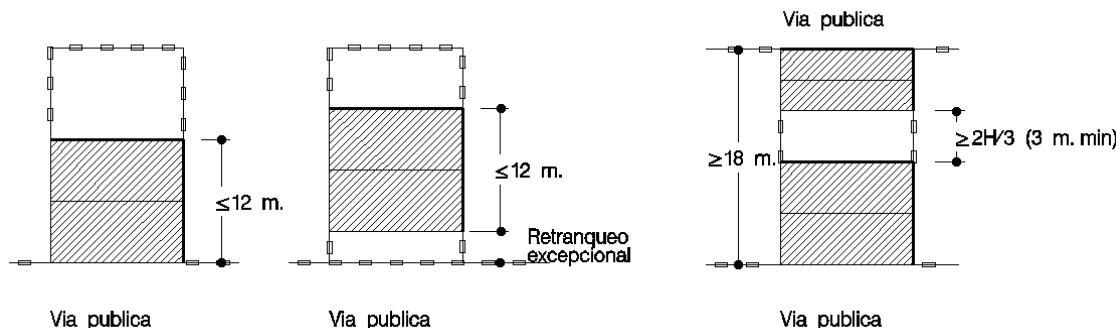


Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

En principio, la ocupación, vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la misma trazada a 12 m.

Cuando la edificación se retranquee de la Alineación Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artículo anterior, los fondos citados anteriormente se considerarán a partir de la fachada principal de la construcción.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 18 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a $2H/3$, con mínimo de 3 m., siendo H la altura definida para patios.

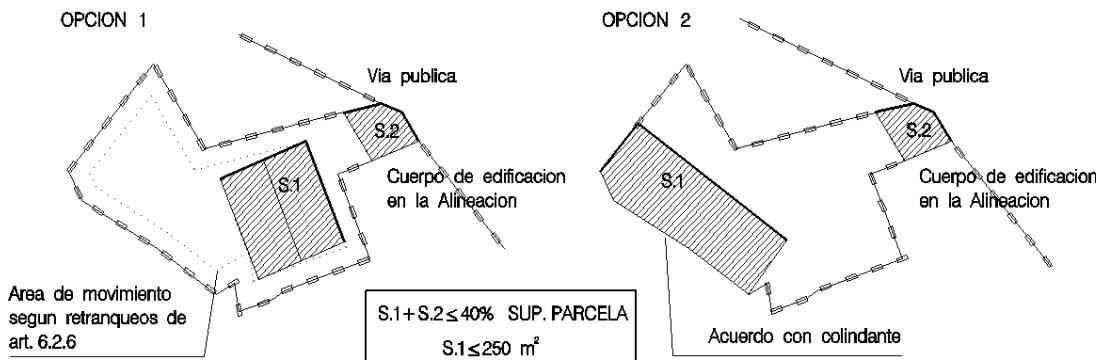


Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. Deberán disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

La planta baja podrá ocupar un fondo máximo de 25 m., siempre y cuando se trate de espacios únicos o se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas que la forman.

En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas de como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 12 m., en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o, en caso de adosamiento a algún lindero, contando siempre con permiso del colindante.

En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad, tal como se refleja en los ejemplos del gráfico siguiente.



En cualquiera de los dos casos de excepcionalidad antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m².

Se establece una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificación de 3,20 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante.

No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni 70 m², ni encontrarse separada de la edificación principal de vivienda más de 25 m.

Art. 5.2.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

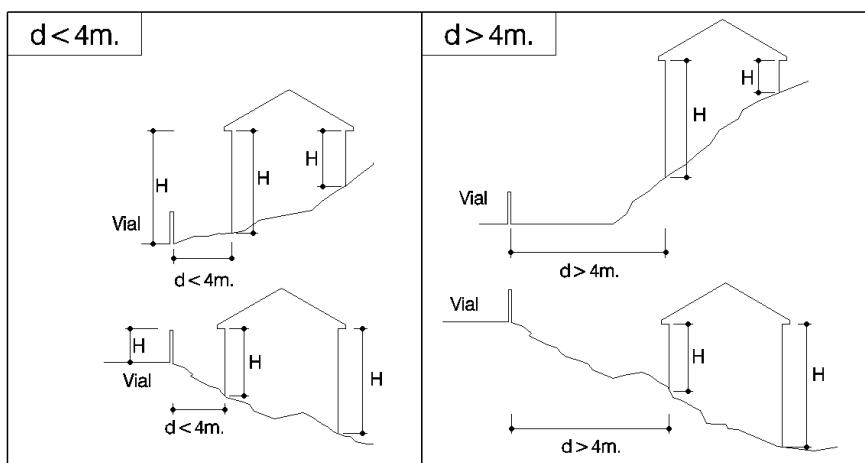
Art. 5.2.9 ALTURAS

Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el artículo 3.1.22 y medida según se detalla en los artículos 3.1.23 o 3.1.24 debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm. por debajo del borde más exterior de la teja.

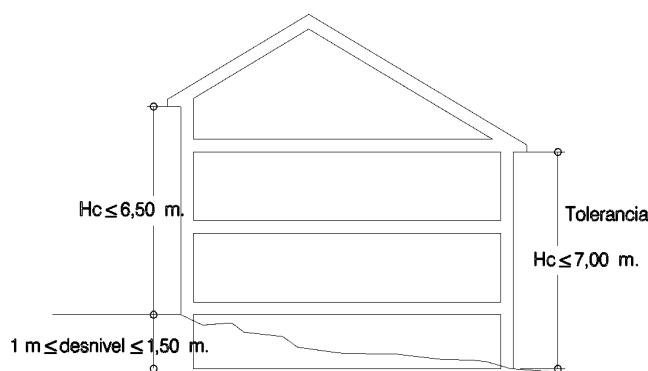
Caso de existir local comercial en planta baja, lo cual vendrá suficientemente documentado en el proyecto técnico, la altura de cornisa será de 7 m.

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificación se sitúa a retranqueo inferior a 4 m. Si es superior a 4 m., se medirá sólo desde la rasante del terreno.



En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m. e inferior a 1,50 m. entre las rasantes de las fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el artículo 3.1.23, podrá ser de 7,00 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

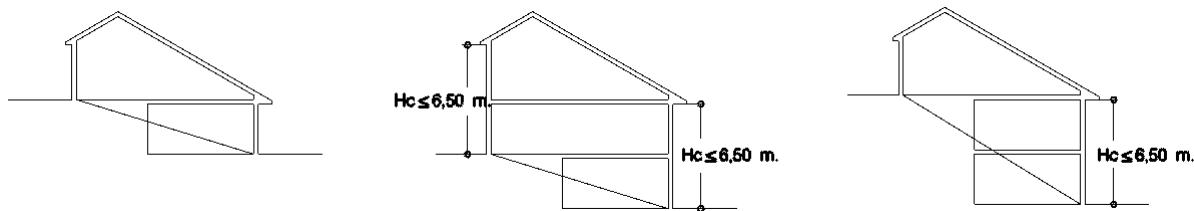
En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.



El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones establecido en las condiciones estéticas del artículo 3.5.8.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano.

La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título II de esta Normativa Urbanística.

Los valores de altura máxima de cornisa antes apuntados podrán verse sobrepasados en los supuestos siguientes:

- En las obras de reforma y rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes, siempre que dichas obras conduzcan a la puesta en valor y potenciación de las características de la arquitectura popular.
- Para igualar la línea de cornisa con una edificación colindante integrante del Catálogo de Elementos Protegidos.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.2.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título III de esta Normativa Urbanística.

Art. 5.2.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título III de esta Normativa Urbanística.
2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona:
 - a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la

edificación proyectada.

- b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 3.5.4, son: muros de fábrica de piedra del lugar, en mampostería o sillares, y rejuntados con morteros a la cal.
- c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en parcelas de esquina o en algunos de los casos en los que la edificación se retranquee de los linderos laterales en las excepciones contempladas en el artículo 5.2.6, o con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones del mismo artículo.

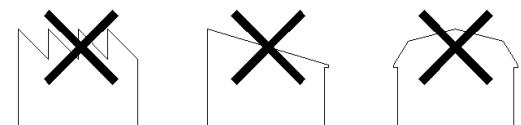
Al margen de la prescripción anterior, se permite la realización de faldones de menores dimensiones en los hastiales de la edificación, según tipologías tradicionales, que únicamente podrán presentar una longitud igual o inferior a 1/3 de los faldones colindantes.



La pendiente estará comprendida entre 20% ($11,31^\circ$) y 40% ($21,80^\circ$), con las limitaciones expresadas en el artículo 3.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres, pardos y rojizos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

Se permite la utilización de pizarra en lajas grandes e irregulares, únicamente para remate de los extremos de los faldones de cubierta, como método de formación de alero, según diseños tradicionales.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos oscuros y mates.

- d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

Quedan prohibidos los capializados exteriores.

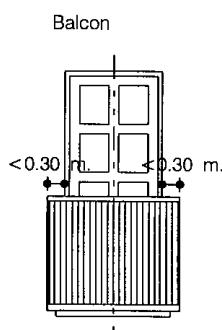
- e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 3.5.4 y serán preferiblemente de madera. En todo caso, deberán ser de colores oscuros y mates o sin brillo.

Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

- f) Se admite la formación de balcones. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 3.5.5.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado.



El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 6 metros..... saliente máximo 0,30 m
Anchura o separación mayor de 6 metros..... saliente máximo 0,50 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los remetidos.

- g) El vuelo máximo de cornisas y aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,30 m
Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,80 m

Los aleros se realizarán según alguna de las maneras tradicionales, es decir, como vuelo de las últimas hiladas de teja, mediante arquitrabe de piedra o a través de entramado de madera sobre canecillos igualmente de madera.

Igualmente, como ya se apunto en apartados precedentes, se permite la sustitución de las últimas hiladas de tejas por lajas grandes de pizarra que facilitan la realización del citado alero

- h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni que impliquen frentes de fachada continuos superiores a 30 m.

A los efectos de lo especificado en el presente apartado, se recomienda para las citadas promociones el empleo de materiales diferenciados o la variación en los tonos de color elegidos.

- i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.
 - j) En los casos de excepción contemplados en los artículos 5.2.5 y 5.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación.
Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 5.2.6 para cada nivel y se realizará con los materiales permitidos en el presente artículo para cada ámbito.
 - k) Se procurará mantener el arbolado existente en las parcelas.
3. Excepcionalmente, podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.2.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial, en la categoría de vivienda unifamiliar.

Art. 5.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso industrial

El uso industrial podrá desarrollarse, en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:

1. Caso de desarrollarse en planta baja o inferiores, deberá estar vinculado a vivienda del propietario. Las condiciones de ocupación y de edificabilidad serán las establecidas para la edificación principal en los artículos 5.2.7 y 5.2.8.
2. Caso de desarrollarse en edificio exclusivo, se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 200 m² de superficie en el nivel 1 y 300 m² en el nivel 2.
3. Se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior y 5 m. máximo de altura a cornisa, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de la presente Normativa Urbanística.
4. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos.
5. En aplicación de lo contenido en la Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, se prohíbe su instalación en todo el ámbito de la Zona 1.
6. Salvo distinta indicación en las presentes Normas, las instalaciones y construcciones existentes que no cumplan con lo establecido en los apartados anteriores tendrán la consideración de disconformes con el planeamiento, por lo que les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3.

2. Uso **terciario**

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Capítulo 3 del Título II de esta Normativa Urbanística, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

1. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo. En situación de compatibilidad con el uso residencial no podrá ubicarse en plantas superiores a la de ésta.
2. En la categoría de Oficinas sólo se permitirán los despachos profesionales en la vivienda del propietario, y en la categoría de Salas de reunión, se permiten los bares, cafeterías y restaurantes.
3. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

3. Uso **dotaciones urbanísticas**

- a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título II de esta Normativa Urbanística, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

- b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m² y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el artículo 4.2.2 de la presente Normativa Urbanística.

4. **Transportes y comunicaciones**

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura, ni en el ámbito del nivel 1.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 5, Título II de la presente Normativa Urbanística.

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: AGRARIA.

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

■ Art. 5.3.1 ÁMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La Zona **2**, corresponde a una bolsa de suelo urbano al este del núcleo de Arévalo de la Sierra donde se localizan algunas explotaciones y naves agropecuarias en parcelas combinadas con las viviendas de los titulares.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación alineada.

El uso principal de la Zona es el agrario, con las compatibilidades expresadas más adelante.

■ Art. 5.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de esta Normativa Urbanística, en especial el Título II, el Título III.

■ Art. 5.3.3 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona **1**.

■ Art. 5.3.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Se estará a lo dispuesto para la Zona **1**.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

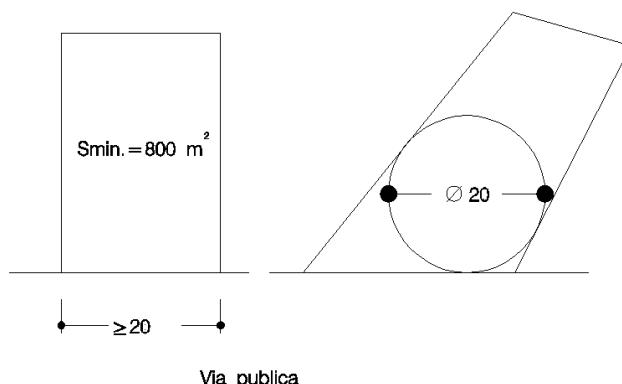
■ Art. 5.3.5 PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 3.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en la presente Normativa Urbanística y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones dimensionales siguientes:

1. Superficie mínima..... 800 m²
2. Frente mínimo a vial..... 20 m.
3. Diámetro de circulo inscrito mínimo..... 20 m Ø.



Art. 5.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial

La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

2. Posición respecto a los linderos laterales

La edificación se adosará a los linderos laterales. Se permite el retranqueo a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual a $H/2$ y 3 m. mínimo, siendo H la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 3.1.22 de estas Ordenanzas y Normas.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2,10 m.

3. Posición respecto al lindero trasero

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a $H/2$ y 3 metros como mínimo.

Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
- b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.

4. Medianerías

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

Art. 5.2.7 OCUPACIÓN

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar las condiciones de alineación establecidas en el artículo anterior. La superficie ocupada sobre y bajo rasante no podrá sobrepasar el 50% de la parcela.

Art. 5.2.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será 0,7 m²/m².

Art. 5.3.9 ALTURAS

La altura de cornisa máxima será de 2 plantas y 7 m., medida según el artículo 3.1.24.

Por encima de esta altura se permitirán los elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación y aquellos contemplados en el art. 3.1.26 de la presente Normativa.

La altura libre mínima interior será de 3 m para uso agrario, y según el uso en el resto.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 5.3.10 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título III de la presente Normativa Urbanística.

Art. 5.3.11 CONDICIONES ESTÉTICAS

Será de aplicación lo establecido para el ámbito del nivel 2 de la Zona 1, artículo 5.2.11, con las siguientes precisiones:

- la cubierta será a dos aguas y podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el translúcido.
- Se permite el revoco como acabado de las edificaciones, en tonos terrosos y pajizos, de manera que se integren fácilmente en el paisaje circundante.
- Las unidades de vivienda que surjan en aplicación de las condiciones de compatibilidad de usos que más adelante se definirán, cumplirán con las mismas condiciones estéticas que el resto de las viviendas en el nivel 2 de la Zona 1.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 5.3.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el Industrial - Agropecuario.

Art. 5.3.13 USOS COMPATIBLES

Se consideran los siguientes usos compatibles:

- Uso terciario, en sus categorías de oficinas vinculadas a las explotaciones agrarias, en edificio de uso exclusivo o en local de edificación con otros usos, ajustando el resto de sus condiciones a lo especificado en el Título II de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras.
- Uso dotaciones urbanísticas, en todas sus categorías, según lo especificado en el Título II de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras.
- El uso residencial se considera prohibido. Sólo se admitirá la vivienda unifamiliar, asociada a la explotación agropecuaria, que no podrá ser superior a 200 m². En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones agrarias no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.

CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS UNIDADES DE ACTUACION

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

■ Art. 5.4.1 AMBITO, DEFINICION Y CONDICIONES.

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados, en su caso, como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero de la LUCyL y demás normativa urbanística

Las áreas denominadas **Unidades de Actuación** son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

Se han propuesto los sistemas de “Concierto”, regulado según artículos 255 a 258 del RUCyL, cuando afecte a un solo propietario, y “Compensación”, regulado según artículos 259 a 263 del RUCyL, cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL y los artículos 284 y 285 del RUCyL.

Igualmente, se propone el sistema de “Cooperación” cuando, afectando a varios propietarios, se estima prioritario el desarrollo del sector o cuando se prevé que únicamente con la intervención municipal se podría posibilitar el desarrollo del ámbito.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la Unidad de Actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y 250 del RUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Los límites de las Unidades de Actuación podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en el art.58.3.b) de la LUCyL y los artículos 171 y 237 del RUCyL por alguno de los siguientes motivos:

1. Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en las fichas.
2. Para facilitar su gestión y desarrollo en partes o fases.

Las determinaciones que se proponen en las fichas que se detallan como anexo a la presente Normativa Urbanística se entienden de Ordenación General, según lo especificado en el artículo 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística (el aprovechamiento medio máximo, la densidad máxima, los usos predominantes y prohibidos y, en su caso, los sistemas generales).

Los valores numéricos de las superficies de suelo de reserva destinadas a equipamiento y sistema de espacios libres estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio resultante final que establezca la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector.

No obstante, circunstancias específicas de cada ámbito pueden condicionar el establecimiento en las presentes fichas de determinaciones vinculantes de las citadas reservas de suelo, en cuyo caso se entenderán de Ordenación General, haciéndose constar expresamente en las fichas su carácter vinculante.

Las determinaciones de Ordenación Detallada, salvo en las Unidades en que se indique, deberán establecerse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y el 131 del RUCyL.

Las ordenaciones detalladas que, en su caso, se propongan podrán ser modificadas mediante la redacción de los correspondientes Estudios de Detalle siempre que:

1. Sean convenientemente justificadas.
2. Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en el art. 73 de la LUCyL.
3. No represente disminución en las cesiones establecidas ni aumento en la edificabilidad.
4. Se mantengan, en cualquier caso, las conexiones con el viario existente señalado.
5. No suponga una modificación de las determinaciones de Ordenación General establecidas en el art. 1.1.9 de la presente Normativa Urbanística.

Serán de aplicación los art. 142 y 143 de la Ley de Régimen Local, pudiendo ejecutar las determinaciones contempladas en las Unidades de Actuación mediante la expropiación o el establecimiento de contribuciones especiales.

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según lo dispuesto en el art. 18 de la LUCyL y en el artículo 43 del RUCyL.

El plazo para establecer la correspondiente ordenación detallada vendrá especificada, en su caso, en cada una de las fichas de desarrollo de los sectores. En su defecto, se entiende como plazo máximo 8 años desde la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Urbanísticas.

TITULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 6.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de suelo rústico (**SR**) los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL/99 y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Art. 6.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en los art. 9 y 20 de la LRSV/98, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

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 u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 20.2 de la LRSV/98, el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, a la 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.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 4 Has. en secano y 1 Ha. en

regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y las especificadas en el art. 20.1 de la LRSV/98, en los términos allí contenidos, entendiendo que el carácter de utilidad pública o interés social deberá ser valorado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda familiar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

Art. 6.1.3 ÁREAS DE PROTECCIÓN

El planeamiento puede delimitar áreas de protección específicas así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección, en aplicación de lo especificado en el art. 36.2.c) de la LUCyL.

En cualquier caso se observarán las condiciones de Protección de Elementos de Interés establecidas en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como todas las legislaciones sectoriales de aplicación.

CAPITULO 2. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Art. 6.2.1 DEFINICIÓN

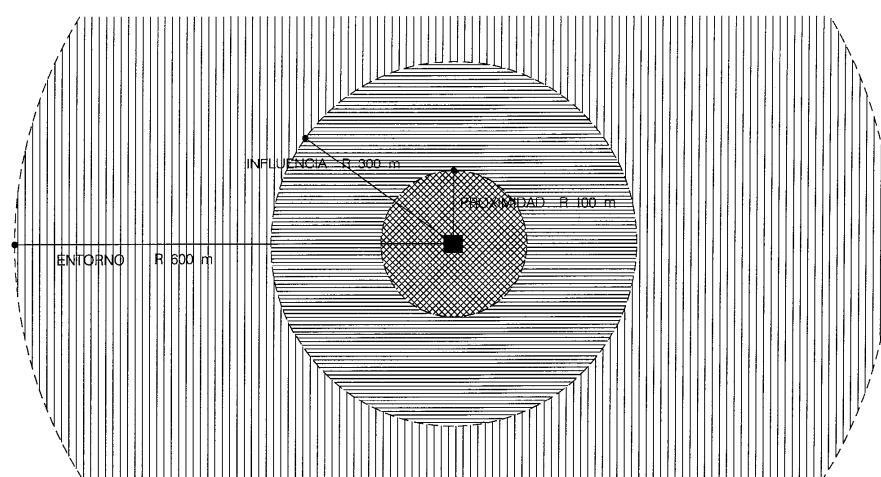
Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones identificables con el concepto básico de comunidad según las tradicionales de la zona.

Art. 6.2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN

Deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento de justificación citado, consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se grafiará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 600 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Sobre dicho plano se dibujarán tres círculos concéntricos con centro el de la actuación proyectada, uno de 100 metros de radio, que encerrará un área denominada de "Proximidad", otro de radio 300 metros, que delimitará entre él y el anterior un área denominada de "Influencia" y finalmente, otro de 600 metros de radio que con respecto al anterior círculo definirá un área denominada de "Entorno".



Art. 6.2.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si se rebasan los siguientes valores de viviendas únicas dentro de las distintas áreas:

- 1 Vivienda en el área de proximidad
- 3 Viviendas en el área de influencia
- 11 Viviendas en el área de entorno

La invasión por las dos primeras áreas de un espacio del Suelo Urbano, originará peligro de formación de núcleo de población

La existencia de una industria o actividad peligrosa en las áreas de influencia o entorno, originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 600 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

Art. 6.3.1 USOS ADMISIBLES

Se consideran los siguientes usos admisibles, con observancia de lo autorizado para cada una de las zonas de protección.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
2. Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
3. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio
4. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
5. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
6. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
7. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

Se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el

entorno tradicional.

Los usos en suelo rústico relacionados anteriormente se definen en el Capítulo 4 del presente Título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el artículo 7.5.1 de la presente Normativa Urbanística.
3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

■ Art. 6.3.2 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y otras normativas Específicas de aplicación.
2. Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas para el nivel 1 de la Zona 1, con las precisiones siguientes:
 - a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, mamposterías y fábricas de piedra de la zona tomadas con morteros bastardos, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.
 - b) En cuanto a cubiertas se aplicará lo establecido para el nivel 1 de la Zona 1.
 - c) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 5 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc., observando lo mismo establecido sobre protección de vallas de piedra en Suelo Urbano, en base a lo cual, podrán, de manera justificada, mantenerse.

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,00 m., pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación.

También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas. No obstante, se permitirá el alambre de espinos en los linderos con otros propietarios.

3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.
4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.
5. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo 1, 3 y 4 del Título III y las del Título II para los distintos usos.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.
7. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:
 - a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
 - b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
 - c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
 - d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.
 - e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.
8. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el artículo 6.5.1 de la presente Normativa Urbanística, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:
 - a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
 - b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
 - c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:
 - Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
 - Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
 - Objeto social de sociedades.
 - Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

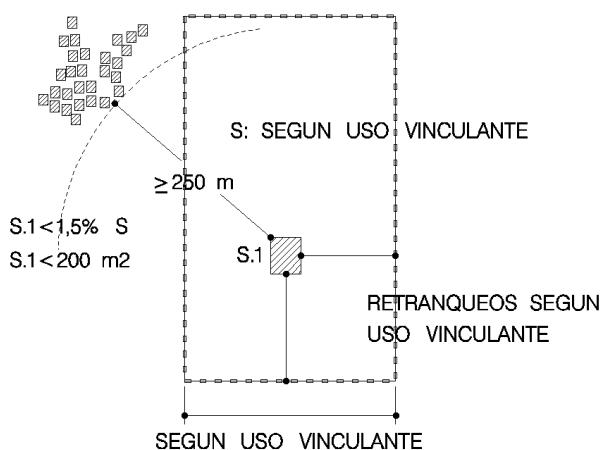
■ Art. 6.3.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se permitirá la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos. Se incluye en este apartado la vivienda de guarda forestal, que en cualquier caso deberá ajustarse a las condiciones expresadas a continuación.

Al tratarse de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, no se requerirá justificar la no formación de núcleo de población.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.
2. Parcela mínima:
La especificada para el uso al que se vincule.
3. Retranqueos:
Los especificados para el uso al que se vincule. 250 m. de separación de cualquier núcleo habitado.
4. Ocupación máxima:
1,5 % de la parcela en la que se ubique, con un máximo de 200 m². En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.



5. Altura máxima:
En caso de edificación aislada, 1 planta y 3,50 m. a cornisa, medido según el art. 3.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.
6. Condiciones Estéticas:
Las establecidas en el artículo 6.3.2, según las formas tradicionales.

En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.

Art. 6.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: Naves de almacenaje, maquinaria, etc.., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos: Edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.
2. Establos y granjas:

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne ó 67 conejas madre.

3. Viveros e invernaderos:

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

4. Piscifactorías:

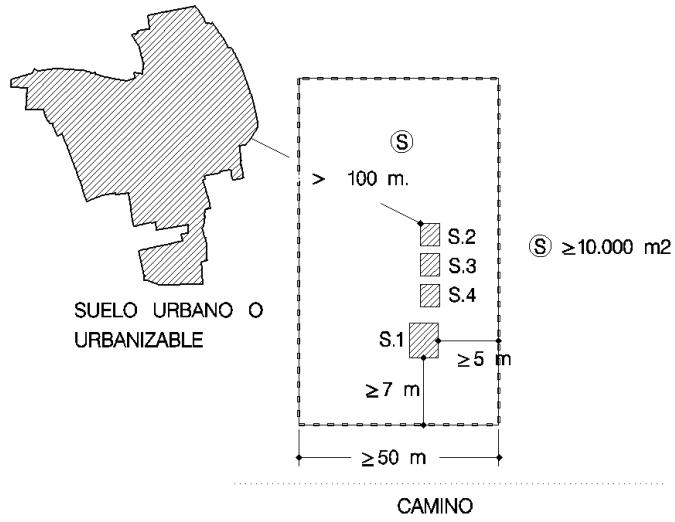
Su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 6.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada.
 2. Parcela mínima:
10.000 m², con un frente mínimo de 50 m.
 3. Retranqueos:
7 m a lindero exterior que de frente a camino y 5 m al resto.

En todo caso, las explotaciones ganaderas superiores a 200 U.G. de ganado bovino, equino, ovino y caprino, 60 U.G. de ganado porcino o 30 U.G. de aves o conejos, distarán un mínimo de 100 m. del límite de Suelo Urbano establecido en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que el almacenamiento de estiércoles o residuos para abonos se realice en una zona a distancia de más de 500 m de los límites antes indicados.

4. Ocupación máxima:
20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.



S.1+S.2+S.3+S.4<20% primera Ha. de S +5% resto S
S.1, S.2, S.3, S.4≤2.000 m²

5. Altura máxima:
7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.
6. Condiciones Estéticas:
Además de las establecidas en el artículo 6.3.2, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el translúcido.

Art. 6.3.5 EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

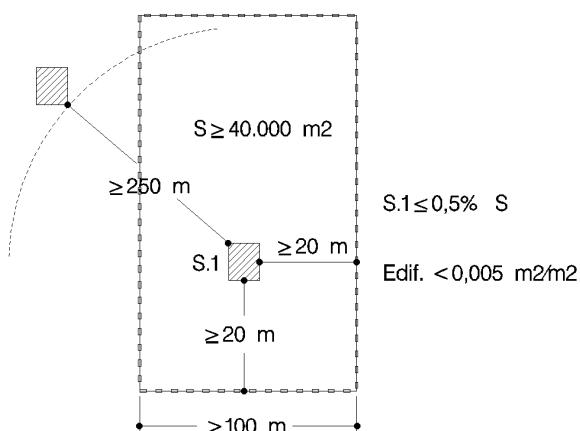
Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares, a tal efecto se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar.

Si la actividad revistiera carácter de insalubridad o peligrosidad, se le aplicará el artículo correspondiente.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones generales son las siguientes:

1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
 40.000 m^2 , con un frente mínimo de 100 m.
3. Retranqueos:
A lindero exterior y laterales 20 m. y 250 m de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.
4. Ocupación máxima:
0,5% con un máximo de 200 m^2
4. Edificabilidad máxima:
 $0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$



5. Altura máxima:
1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 6,50 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.

6. Condiciones Estéticas:

Además de las establecidas en el artículo 6.3.2, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el translúcido.

■ Art. 6.3.6 EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima. La ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m. y la altura de 1 planta y 4 m.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

■ Art. 6.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

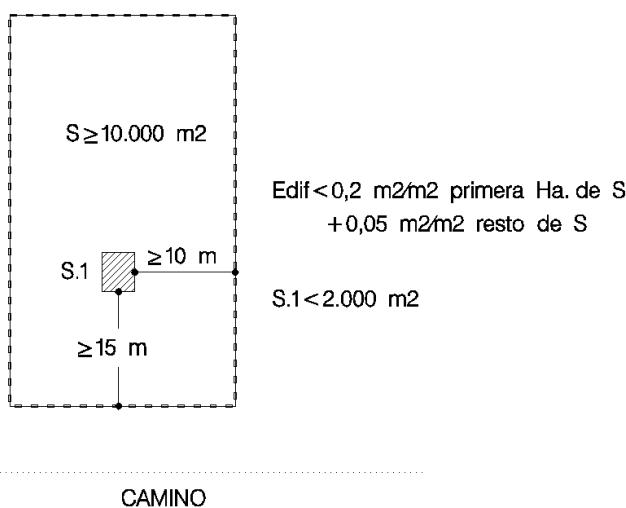
Se distinguen los siguientes tipos:

- Servicios públicos y equipamientos
- Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera
- Industrias
- Espacios de acampada
- Áreas de ocio
- Alojamientos de Turismo Rural
- Clubes de campo, deportivos y sociales

A continuación se detallan las condiciones particulares para cada uno de ellos

- **Servicios públicos y equipamientos** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, edificaciones al servicio del Espacio Natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Sus condiciones particulares (además del artículo 6.3.2) son las siguientes: Parcela mínima 10.000 m²; retranqueo a linderos 15 m a lindero que de frente a camino y 10 m al resto; Edificabilidad de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el artículo 3.1.24.



- **Edificaciones vinculadas al servicio del viajero en carretera**, que estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma Se distinguen los siguientes tipos

- Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m^2 de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 . Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta.

La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m^2 .

- Restaurantes, de ocupación menor de 200 m^2 y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.
- Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m^2 de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m^2 como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.
- Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m^2 y una altura máxima de 6.50 m. a cornisa.

Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

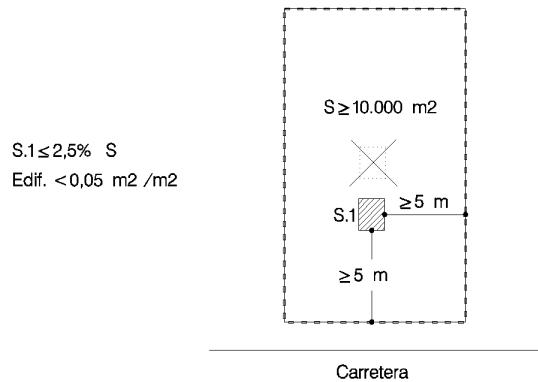
- Comerciales: puntos de venta de productos artesanales o típicos locales y similares, de ocupación inferior a 70 m^2 y 3.50 m. de altura máxima.

Se establecen las siguientes condiciones:

1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 10.000 m^2 , debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose, al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, el 2,5 % de ocupación y $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad.

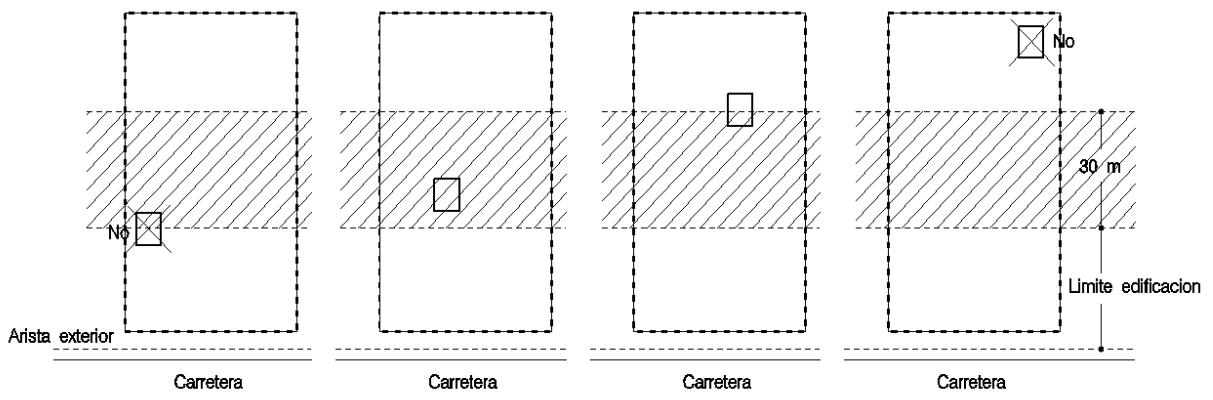
No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 5 m. como mínimo, teniendo en cuenta lo apuntado en el apartado siguiente.

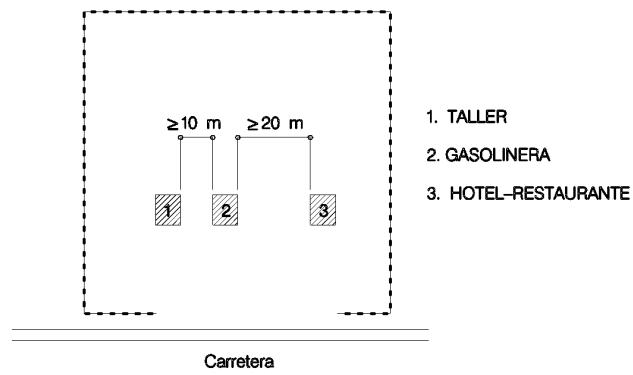


3. La fachada de las edificaciones deberá quedar a las distancias mínimas de la arista exterior de la calzada, que especifique el organismo titular de la carretera (en el momento de redactar estas Normas, 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas, 25 m. en la red básica autonómica y resto de carreteras nacionales, y 18 m. en el resto de las carreteras autonómicas) y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima.

Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera.
5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.



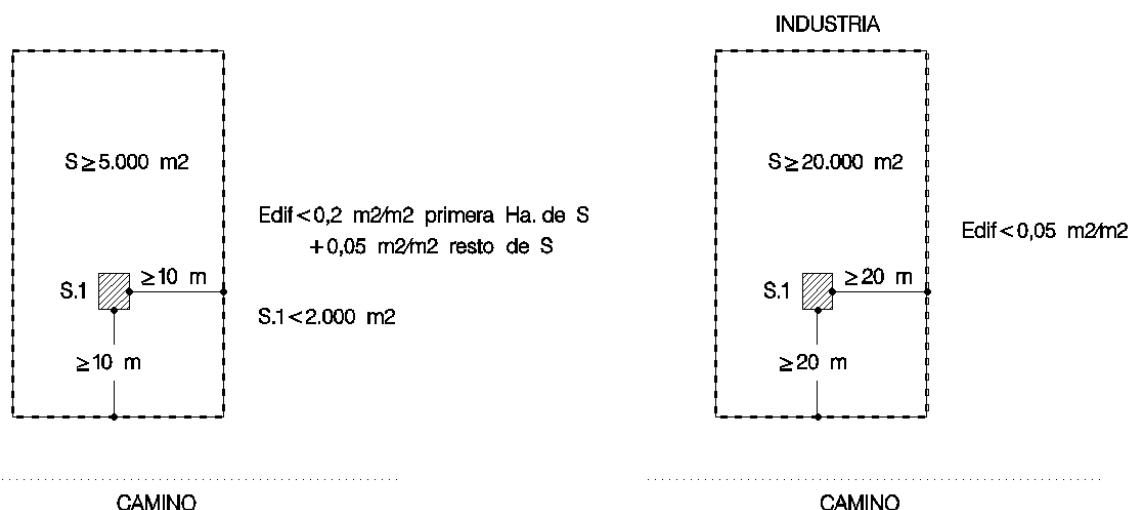
6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles

- **Industrias** vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), y pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m²) e industria en general.

La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 7.3.2) son las siguientes: parcela mínima 5.000 m²; retranqueo a linderos 10 m; edificabilidad de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el art. 4.1.24.

Para el apartado de “Industria en general”, las condiciones particulares serán: Parcela mínima 20.000 m², edificabilidad 0,05 m²/m² y retranqueo a linderos 20 m., permitiendo hasta 7 m. de altura.



Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los

casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

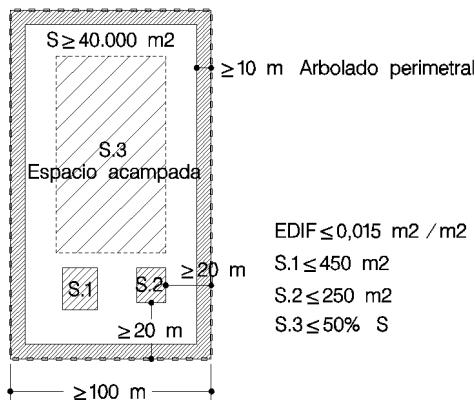
- **Espacios de acampada.** Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona.

Se establecen las siguientes condiciones:

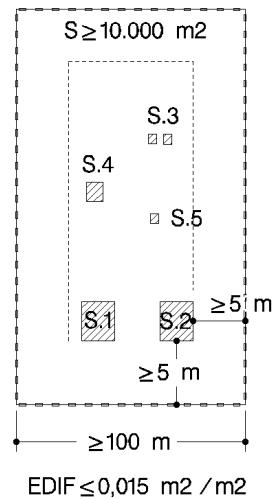
1. Tipología:
Edificación aislada.
2. Parcela mínima:
40.000 m², con un frente mínimo de 100 m
3. Retranqueos:
20 m.
4. Ocupación máxima:
250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 450 m².
5. Edificabilidad máxima:
0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.



6. Altura máxima:
3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa

- **Áreas de Ocio y esparcimiento al aire libre.** Se establece una parcela mínima de 10.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m², de altura máxima una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos, con una edificabilidad máxima de 0,015 m²/m².

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.



- **Alojamientos de Turismo Rural.** Comprende los tipos contemplados en el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo Rural de Castilla y León

Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta, según lo contenido en el artículo 7.3.7 de la presente Normativa Urbanística.

Para las construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

- a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para hoteles en el apartado correspondiente del presente artículo o lo establecido en el párrafo siguiente
 - b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior, excepto lo referido a distancias de fachada a la carretera, y a parcela mínima, que será de 40.000 m^2 , con frente mínimo de 100 m .
- **Clubes de campo, deportivos o clubes sociales,** con parcela mínima 40.000 m^2 , una edificabilidad de $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para el conjunto de edificaciones, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa, excepto edificaciones auxiliares que requieran altura mayor por condiciones de uso, hasta un máximo de 4 m.

■ Art. 6.3.8 EDIFICACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de la presente Normativa Urbanística aplicado al ámbito del presente Título.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

■ Art. 6.4.1 DIVISIÓN DE ZONAS EN SUELO RUSTICO

El Suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas **SR-C**.
2. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas **SR-PN**
3. Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas **SR-PC**
4. Suelo Rústico con Protección Especial, grafiado con las siglas **SR-PE**
5. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas **SR-PI**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria.

En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

■ Art. 6.4.2 SUELO RUSTICO COMÚN

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-C**.

En este caso, corresponde a los terrenos de la mitad sur del término municipal que no se localizan en áreas de cuestas y laderas, áreas arboladas o de cauce de ríos y arroyos.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
2. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en los términos expresados en el artículo 6.5.1, son el resto de los especificados en el Capítulo 3, en los términos y las condiciones allí expuestas.

Se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en el artículo 6.5.1.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el

artículo 6.3.2 de la presente Normativa Urbanística con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

Art. 6.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Según con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección Natural (**SR-PN**), constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por 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, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

1. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Espacios Naturales**” (**SR-PN-en**) los terrenos del término municipal incluidos dentro de la Red de Espacios Naturales. En este caso, son los terrenos coincidentes con el Espacio Natural Acebal de Garagüeta.

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, por los que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

El régimen de usos en este ámbito será el especificado en el Plan General de los Recursos Naturales del “Acebal de Garagüeta” (Decreto 112/2007, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el PORN de Acebal de Garagüeta, Soria).

2. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**LICs**” (**SR-PN-lic**) los terrenos del término municipal con la clasificación Red Natura 2000 (LICs y ZEPAs). En este caso, son los terrenos coincidentes con los LIC Sierra de Urbión y Cebollera, y Oncala – Valtajeros, y con la ZEPA Sierra de Urbión.

Al igual que en el punto anterior, será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, y la Ley 4/1989.

No se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 6.5.1.

En el **SR-PN-lic**, los usos y edificaciones sujetos a autorización, tanto del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos forestal, ganadero o cinegético, que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal.
- la instalación de nuevas líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, telefonía y repetidores de comunicación, que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Servicios públicos y equipamientos existentes.
- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre de uso público.
- Alojamientos de Turismo Rural únicamente en rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.

3. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Masas Forestales**” (**SR-PN-mf**), las áreas forestales del término municipal, en especial las zonas de rebollo, pino silvestre, endrino y acebo ubicadas en la mitad norte del término municipal.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006 de 28 de abril por la que se modifica la anterior, la Ley 5/1994, de 16 de marzo, de fomento de montes arbolados de la Junta de Castilla y León, los reglamentos que las desarrolle, y el Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1999 por el que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León.

El aprovechamiento de los montes se realizará de manera racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora. Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

En el **SR-PN-mf** los usos y edificaciones sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos forestal, ganadero o cinegético, que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal.
- la instalación de nuevas líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, telefonía y repetidores de comunicación, que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Alojamientos de Turismo Rural únicamente en rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.
- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

4. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “**Vías Pecuarias**” (**SR-PN-vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con la Cañada Real Soriana a su paso por el término municipal. El trazado de dicha vía pecuaria figura, en su caso, además de los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a esta Normativa Urbanística.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias.

5. Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cuestas y Laderas**” (**SR-PN-cl**), los cerros, piedemontes, lomas u otros elementos geomorfológicos característicos del área, con pendientes pronunciadas, que condicionan su uso y ocupación.

Son espacios de interés natural y paisajístico. Su tendencia erosiva, su papel de continuidad en el

tejido territorial y la fragilidad de sus suelos hacen necesario establecer limitaciones a su uso, protegiendo la vegetación herbácea, arbustiva y arbórea.

Se fomentará y favorecerá la revegetación de estas áreas, tratando de dar continuidad a las masas vegetales existentes, para crear bandas verdes continuas en las cuestas y en los taludes de las terrazas, a fin de asegurar el efecto de la red ecológica.

En el **SR-PN-cl**, no se considera ningún uso característico. Los usos y edificaciones sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- Rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes para los mismos usos que se edificaron o para actuaciones relacionadas con el uso público y la gestión ambiental.
- Infraestructuras territoriales o servicios urbanos de carácter público, que deban ubicarse necesariamente en esos terrenos.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

6. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de “**Cauces y Ribera**s” (**SR-PN-cr**) los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiendo por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes de los arroyos del Valle y de las Cuevas, Barrancos del Yelso y las Mingordas, así como el resto de arroyos del término municipal.

Se estará a lo dispuesto en el la Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los Capítulos I y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

No obstante, estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante Decreto (artículo 14.2 del R.D.P.H.).

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado R.D.P.H. Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH

- Art.234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

- Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- Art.245. Autorizaciones de vertido

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requiere autorización administrativa.

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

- Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas)

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

En el **SR-PN-cr**, los usos y edificaciones sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- Infraestructuras territoriales, que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o, en su caso, requerir de la redacción de un Proyecto Regional previo para su autorización.
- Las edificaciones tradicionales existentes, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso público, o destinadas a turismo rural, siempre que cuenten con la autorización del Organismo Titular de Cuenca.
- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

■ ■ ■ Art. 6.4.4 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

El Suelo Rústico con Protección Cultural (**SR-PC**), está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los

mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal. Cuando el yacimiento arqueológico tiene un carácter puntual, el SR-PC se establece sobre un círculo con centro el propio yacimiento y radio de 50 m.

Del mismo modo se establece Suelo Rústico con Protección Cultural los entornos de los elementos integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos que figuran en Suelo Rústico, como es el chivitero.

El régimen de usos aplicable estará condicionado a:

- la valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación (en el caso de los yacimientos arqueológicos).
- que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

En los entornos a los yacimientos arqueológicos, cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el **SR-PC** deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y en sus Normas de Protección.

En el Suelo Rústico con Protección Cultural se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el artículo 6.5.1.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en el Suelo Rústico con Protección Cultural son:

- Infraestructuras existentes, servicios y equipamientos públicos relacionados directamente con el elemento a proteger, con vistas a su recuperación, puesta en valor, estudio o exposición.
- La rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes destinadas a la puesta en valor del propio edificio histórico o con destino a su promoción cultural.
- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

Se consideran prohibidos los restantes

■ ■ ■ Art. 6.4.5 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El Suelo Rústico con Protección de **Infraestructuras (SR-PI)**, está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras del término municipal, las provinciales SO-V-6603 y SO-V-6604, de 18 m a cada lado de la arista exterior de rodadura, que incluyen los terrenos comprendidos desde la misma hasta la línea límite de edificación. Asimismo, se establece una banda de 5 m a cada lado de las líneas de aducción de agua. Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a las citadas infraestructuras o, en su caso, al más restrictivo.

En todo caso, en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, se consideran prohibidos la totalidad de los usos constructivos en el ámbito del SR.PI.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1998, de 29 de julio de Carreteras, Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León, R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba

el Reglamento General de Carreteras.

■ Art. 6.4.6 SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL y en el artículo 38 del RUCyL, se delimita Suelo Rústico con Protección **Especial (SR-PE)**, constituido por los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización.

En este caso, se establece en el entorno de los cementerios del término municipal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

En el exterior de los cementerios se respetará una banda de cien metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior de los mismos, que no podrá ser clasificada como suelo urbano o urbanizable.

En el ámbito del SR-PE, no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios, permitiéndose tan sólo las infraestructuras existentes.

Art. 6.4.9 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

1. Suelo Rústico Común. **SR-C**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)	Aislada o incorporada a volumen ppal.	s.u.v.	s.u.v.	1,5%, con un máximo de 200 m ²	2 plantas 6,5 m.	250 m separación núcleo
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m ² y 50 m frente	7 m a lindero exterior, 5 m al resto Explot. a 100 m de SU.	20% sobre la 1 ^a Ha. y 5% sobre el resto de la parcela. 2.000 m ² máximo por edificación	Prohibido uso residencial 1 planta 7 m. Aparcam. en parcela Autorización CTU fuera cauces
	Establos y granjas					
	Viveros e invernaderos					
	Piscifactorías					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*)	Aislada	40.000 m ² y 100 m. frente	20 m. a linderos	0,5%, máx. 200 m ²	1 planta y 4 m.	Edificab. 0,005 m ² /m ²
EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS	Aislada	No aplicable	5 m	La necesaria	1 planta y 4 m.	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Aislada	10.000 m ²	15 m camino 10 m. resto	2.000 m ² por edificación	2 plantas y 6,50 m. 0,2 m ² /m ² 1 ^a Ha. y 0,05 m ² /m ² resto
	Edificaciones vinculadas al servicio del viajero en carretera (*)		10.000 m ²	5 m.	2,50 %	Según tipo Edificab. 0,05 m ² /m ²
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional, e industria general (*)		5.000 m ² , 20.000 m ² industria gral	10 m, 20 m industria gral	2.000 m ² por edificación	0,2 m ² /m ² 1 ^a Ha. y 0,05 m ² /m ² resto e industria gral
	Espacios de acampada (*)		40.000 m ² 100 m. frente	20 m	250 m ² por edificación. 450 m ² ppal.	3,50 m 6,50 m. ppal. Edificab. 0,015 m ² /m ²
	Áreas de ocio (*)		10.000 m ²	5 m.	1,50 %	1 planta y 3,50 m. Edificab. 0,015 m ² /m ²
	Alojamientos de Turismo Rural (*)		40.000 m ²	20 m	2,50 % hasta 2 ^a Ha. 1% el resto	2 plantas y 6,50 m. 0,025 m ² /m ² 1 ^a y 2 ^a Ha. y 0,02 el resto
	Clubes de campo, deportivos y sociales (*)		40.000 m ²	20 m	Según edificabilidad	1 planta y 3,50 m. Edificab. 0,01 m ² /m ²

(*)

Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León

3.1 Suelo Rústico Protección Natural Espacios Naturales. **SR-PN.en**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR						
EDIF. AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS						
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS						
EDIF. VINC. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS						
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES						
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos					
	Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera					
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional					
	Industria en general					
	Espacios de acampada					
	Áreas de ocio (*)					
	Alojamientos de Turismo Rural					
	Clubes de campo, deportivos y sociales					

Según Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del "Acebal de Garagüeta"

3.2 Suelo Rústico Protección Natural LICs. **SR-PN.lic**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR	USO PROHIBIDO					
EDIF. AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS (*)	Gestión recursos forestal, ganadero o cinegético					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	USO PROHIBIDO					
EDIF. VINC. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)	Líneas de transporte de energía, telefonía y señales de telecomunicaciones. EIA					
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES	USO PROHIBIDO					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Existentes				
	Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera	USO PROHIBIDO				
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional	USO PROHIBIDO				
	Industria en general	USO PROHIBIDO				
	Espacios de acampada	USO PROHIBIDO				
	Áreas de ocio	Según SR-C				
	Alojamientos de Turismo Rural (*)	En rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes				
	Clubes de campo, deportivos y sociales	USO PROHIBIDO				

(*)

Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

3.3 Suelo Rústico Protección Natural, masas forestales. **SR-PN.mf**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR	USO PROHIBIDO					
EDIF. AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS (*)	Gestión de recursos forestales o ganaderos					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	USO PROHIBIDO					
EDIF. VINC. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)	Líneas de transporte de energía, telefonía y señales de telecomunicaciones. EIA					
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES	USO PROHIBIDO					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Actividades de gestión ambiental, forestal o equipamientos públicos				
	Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera	USO PROHIBIDO				
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional	USO PROHIBIDO				
	Industria en general	USO PROHIBIDO				
	Espacios de acampada	Según SR-C				
	Áreas de ocio	Según SR-C				
	Alojamientos de Turismo Rural	Según SR-C				
	Clubes de campo, deportivos y sociales	USO PROHIBIDO				

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

3.4 Suelo Rústico Protección Natural, vías pecuarias. **SR-PN-vp**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TOTALIDAD DE USOS CONSTRUCTIVOS (*)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola no tengan naturaleza jurídica de ocupación. ▪ Es de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

3.5 Suelo Rústico Protección Natural, cuestas y laderas. **SR-PN-cl**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD						
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	USO PROHIBIDO						
EDIF. AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS	USO PROHIBIDO						
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	USO PROHIBIDO						
EDIF. VINC. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)	Según SR-C. Deberán someterse a EIA						
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (*)	Según SR-C. Rehabilitadas para mismo uso o uso público						
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos	USO PROHIBIDO					
	Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera	USO PROHIBIDO					
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional	USO PROHIBIDO					
	Industria en general	USO PROHIBIDO					
	Espacios de acampada	USO PROHIBIDO					
	Áreas de ocio	USO PROHIBIDO					
	Alojamientos de Turismo Rural	USO PROHIBIDO					
	Clubes de campo, deportivos y sociales	USO PROHIBIDO					

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

3.6 Suelo Rústico Protección Natural, cauces y riberas. **SR-PN-cr**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD						
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	USO PROHIBIDO						
EDIF. AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS	USO PROHIBIDO						
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	USO PROHIBIDO						
EDIF. VINC. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)	Según SR-C. Deberán someterse a EIA						
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES	Según SR-C						
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	USO PROHIBIDO					
	Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera	USO PROHIBIDO					
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional	USO PROHIBIDO					
	Industria en general	USO PROHIBIDO					
	Espacios de acampada	USO PROHIBIDO					
	Áreas de ocio	Según SR-C					
	Alojamientos de Turismo Rural	USO PROHIBIDO					
	Clubes de campo, deportivos y sociales	USO PROHIBIDO					

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

4. Suelo Rústico Protección Cultural. SR-PC

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR	USO PROHIBIDO					
EDIF. AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	USO PROHIBIDO					
EDIF. VINC. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)	Existentes					
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (*)	Existentes					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Relacionados directamente con el bien a proteger				
	Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera	USO PROHIBIDO				
	Ind. agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o ind. tradicional	USO PROHIBIDO				
	Espacios de acampada	USO PROHIBIDO				
	Áreas de ocio (*)	Según SR-C				
	Alojamientos de Turismo Rural	USO PROHIBIDO				
	Clubes de campo, deportivos y sociales	USO PROHIBIDO				

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

5. Suelo Rústico Protección Infraestructuras. SR-PI

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)	Vinculada a cualquiera de los usos permitidos o autorizables					
EDIF. AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS	Según SR-C					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	USO PROHIBIDO					
EDIF. VINC. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)	Según SR-C					
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (*)	Según SR-C					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Según SR-C				
	Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera	Según SR-C				
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional	USO PROHIBIDO				
	Espacios de acampada	Según SR-C				
	Áreas de ocio (*)	Según SR-C				
	Alojamientos de Turismo Rural	Según SR-C				
	Clubes de campo, deportivos y sociales	Según SR-C				

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León o del organismo titular de la infraestructura.

6. Suelo Rústico Protección Especial. **SR-PE**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)	USO PROHIBIDO					
EDIF. AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	USO PROHIBIDO					
EDIF. VINC. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)	Existentes					
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (*)	USO PROHIBIDO					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Servicios funerarios				
	Edificaciones vinculadas al entretenimiento del viajero en carretera	USO PROHIBIDO				
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional	USO PROHIBIDO				
	Espacios de acampada	USO PROHIBIDO				
	Áreas de ocio (*)	USO PROHIBIDO				
	Alojamientos de Turismo Rural	USO PROHIBIDO				
	Clubes de campo, deportivos y sociales	USO PROHIBIDO				

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN

■ Art. 6.5.1 PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales, incluyendo al menos:
 - Planos del emplazamiento reflejando situación, límites, accesos, construcciones e instalaciones existentes y propuestas, elementos naturales y determinaciones del planeamiento.
 - Memoria descriptiva y justificativa de la necesidad del emplazamiento en Suelo Rústico
2. Será preceptivo un periodo de información pública de **veinte** (20) días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
3. Concluida la información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la exposición pública.
4. La Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL, al RUCyL, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.
5. Transcurridos **dos** meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

TITULO VII: DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

■ Art. 7.1.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, según la vigente legislación son:

1. Planes Parciales
2. Estudios de Detalle
3. Planes Especiales

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

■ Art. 7.1.2 FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyL y 137 del RUCyL, los Planes Parciales tienen por objeto, en los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso, y en el Suelo Urbanizable No Delimitado delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la LUCyL y 138 del RUCyL, correspondiendo a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los art. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

■ Art. 7.1.3 DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se redactarán conforme al RUCyL y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 44 de la LUCyL y 139 a 141 del RUCyL:

- Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en el artículo 127 del RUCyL. Además puede asignarse justificadamente un coeficiente de ponderación para cada uso compatible, oscilando entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa, se entiende que se asigna la unidad para todos los usos.
- Reservas de suelo para los servicios urbanos del sector.
- Reservas de suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, en las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a) y 3.c) del artículo 104 del RUCyL.
- Reservas de suelo para los espacios libres públicos del sector, con las condiciones señaladas en el apartado 2 del artículo 105 del RUCyL y previendo, al menos, 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.

- Reservas de suelo para los equipamientos del sector, con las condiciones señaladas en el apartado 2 del artículo 106 del RUCyL, y previendo al menos 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Determinación del aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento del sector por su superficie, conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del RUCyL.
- División de los sectores en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad. Las unidades deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108 del RUCyL, entendiendo las referencias a los sistemas generales como hechas a las dotaciones urbanísticas públicas.

Asimismo, la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado puede incluir una relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación, y señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos, respectivamente conforme a las letras 4.c) y 4.d) del artículo anterior.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 30 viviendas ó 5.000 m² construidos por hectárea, según art. 36 de la LUCyL.

Art. 7.1.4 DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados en el artículo 142 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 7.1.5 FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL y la Sección 1^a del Capítulo IV del Título II del RUCyL, y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la LUCyL y 163 a 166 del RUCyL.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En Suelo Urbano Consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecida por éste.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se identificarán de forma expresa y clara y se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y el artículo 128 del RUCyL.

Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 26 del RUCyL.

■ Art. 7.1.6 CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados según art. 51 de la LUCyL y 136 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

■ Art. 7.1.7 ÁMBITO Y LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL/99.

Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

■ Art. 7.1.8 FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior
- Planificar y programar la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- Planificar y programar la ejecución de los accesos y dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en Suelo Rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.
- Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado

Se distinguen dos tipos:

a) Planes Especiales de Protección

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto, según el artículo 145 del RUCyL, preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

b) Planes Especiales de Reforma Interior

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del Suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la

rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse tanto en Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado.

Art. 7.1.9 DETERMINACIONES

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL y 145 y 146 del RUCyL, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio tanto declarados como en proceso de declaración como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Art. 7.1.10 DOCUMENTACIÓN

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, según lo especificado en el artículo 148 del RUCyL.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
6. Estudio económico-financiero.

Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 7.1.11 CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se regirán por su legislación específica.

CAPITULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA: GESTIÓN

■ Art. 7.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según lo especificado en el artículo 210 del RUCyL:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- o Actuaciones aisladas de urbanización (AA-U).

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en las normas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de la licencia.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículo 213 y 214 del RUCyL

En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

- o Actuaciones aisladas de normalización. (AA-N)

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización (**UN**) utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización (**PN**).

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

- o **Actuaciones aisladas de urbanización y normalización. (AA-NU)**

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las Normas, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos apartados anteriores, así como a lo establecido en el artículo 222 del RUCyL .

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- o **Actuaciones aisladas de expropiación. (AA-E)**

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

- o **Actuaciones aisladas de ocupación directa. (AA-O)**

El Ayuntamiento puede desarrollar en Suelo Urbano y Urbanizable actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento excede del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL.

- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, (AA-OP) conforme a la legislación sobre régimen local.

■ Art. 7.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación (**UA**), a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2^a a 6^a del Capítulo III, Título III de la LUCyL y Secciones 1^a a 5^a del Capítulo IV, Título III del RUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL y artículos 238 y 239 del RUCyL

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán, en su caso, definidas en el Capítulo 5 del Título Sexto de la presente Normativa Urbanística y en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán en el mencionado Capítulo.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada.

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

No obstante lo anterior, en aplicación del artículo 65 de la LUCyL, las Administraciones públicas podrán efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, según lo especificado en el artículo anterior de la presente Normativa Urbanística.

■ Art. 7.2.3 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

1. **Concierto (SA-CNT)**, que se regirá según la Sección 2^a del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 1^a del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.
2. **Compensación (SA-COM)**, que se regirá según la Sección 3^a del Capítulo III del Título III de la LUCyL y la Sección 2^a del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.
3. **Cooperación (SA-COP)**, que se regirá según la Sección 4^a del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 3^a del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones

la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

4. **Concurrencia (SA-CNR)**, que se regirá según la Sección 5^a del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 4^a del Capítulo IV, Título III del RUCyL. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o El Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.
5. **Expropiación (SA-EXP)**, que se regirá según la Sección 6^a del Capítulo III, Título III de la LUCyL, la Sección 5^a del Capítulo IV, Título III del RUCyL, por el Título IV de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y por la legislación general de Expropiación Forzosa. Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.

Art. 7.2.4 EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y las secciones 3^a a 6^a del Capítulo III, Título III del RUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL y el artículo 285 del RUCyL

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Según lo dispuesto en el artículo 96 de la LUCyL y el artículo 201 del RUCyL, cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados.

- El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de domino público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
- El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL y en el apartado 3.b del

artículo 213 del RUCyL.

Art. 7.2.5 PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación (**PA**) son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL y artículos 257, 262, 267, 271 y 280 del RUCyL, los Proyectos de Actuación contendrán:

- a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL y en la Sección 5^a del Capítulo III, Título III del RUCyL
- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
- d) Plazos para la ejecución de la actuación
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente
- f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación (**PR**) y Urbanización (**PU**), en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL y los artículo 250 y 251 del RUCyL.

Además de los establecidos en el art. 77 de la LUCyL y artículo 252 del RUCyL, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 7.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.
3. Proyectos de instalaciones.
4. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:

1. Memoria Descriptiva y justificativa
2. Pliego de condiciones técnicas
3. Planos
4. Presupuesto

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

■ Art. 7.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:
 - a. Restauración
 - b. Conservación
 - c. Consolidación o reparación
 - d. Acondicionamiento
 - e. Reestructuración
 - f. Obras exteriores
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva planta.

■ Art. 7.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su

estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

■ Art. 7.2.9 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

■ Art. 7.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

■ Art. 7.2.11 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

1. Proyecto **Básico** (necesario para solicitar la licencia de obras):

- a) Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.
- b) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.

La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado, utilizando, preferentemente la escala 1/50.

2. Proyecto de **ejecución** (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:

- a) memoria de cimentación, estructura y oficios.
- b) Pliego de condiciones técnicas
- c) Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
- d) Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

■ Art. 7.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no
 - a) En los proyectos de **obras en los edificios**
 1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
 2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
 3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
 4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.
 - b) En los proyectos de **demolición**:
 1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.
 - c) En los proyectos de obras de **nueva edificación**:
 1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
 2. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
 3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.
2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

■ Art. 7.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización (**PU**) tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

■ Art. 7.2.14 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
3. Planos, que incluirán:
 - a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
 - b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

■ Art. 7.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

■ Art. 7.2.16 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de maquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.
4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

■ Art. 7.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación

de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Art. 7.2.18 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas, contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.

La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

Soria, abril de 2009

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo.: JOSÉ LUIS GARCÍA RAMOS
Arquitecto

ANEXO I: FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	TORREARÉVALO	SUPERFICIE TOTAL:	3.602 m ²
CLASIFICACIÓN:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL
DENOMINACIÓN:	UA.trr.1	USOS PROHIBIDOS:	USOS INDUSTRIALES EXPLORACIONES GANADERAS

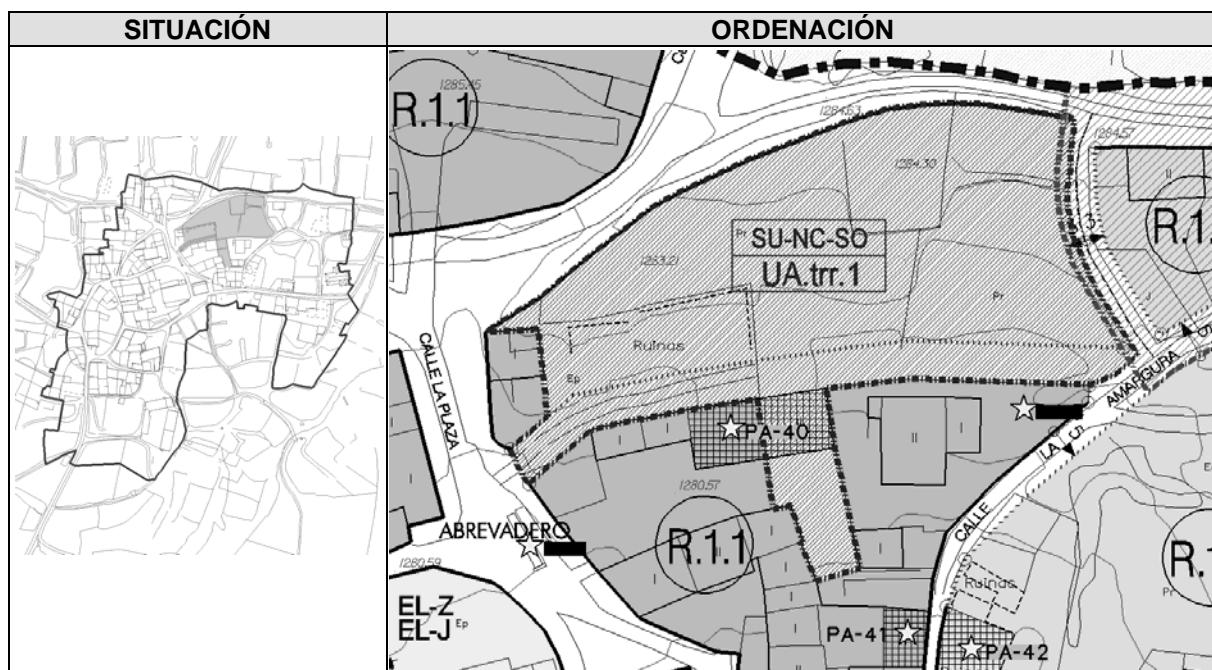
GESTIÓN DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE

PARÁMETROS GLOBALES				
SUPERFICIE S.G. (m ²)		APROV. LUCRATIVO MÁXIMO (m ² u.p.)		1.450 m ²
Nº MÁXIMO VIV.		10 DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha)		27,76
Nº MÍNIMO VIV.		4 DENSIDAD MÍNIMA (viv/ha)		11,10
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA				2 años

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO (PROPUESTO)					CESIONES DE SUELO (PROPUESTAS)	
ORDENANZA	M2 CONST.	Nº VIV.	COEF. USO	m2 U.T.C.	USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
					Espacio libre público	145 m ²
					Equipamiento público	145 m ²
					Vías públicas	Según E.D.
					Aparcamientos	15 plazas
					Ajardinamiento	
Total					Total	
Aprovechamiento Medio						

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			ASIGNACIONES DE SUELO		
	PUBLICA	PRIVADA	SOBRE S. NETA	m2 SUELO	%
TITULARIDAD			CESIONES USOS PÚBLICOS		
			USOS LUCRATIVOS		

CONDICIONES PARTICULARES	
Dentro de este ámbito aparece un elemento recogido en el Catálogo de Elementos Protegidos. Las determinaciones a este respecto aparecen en la ficha nº 40 de dicho documento. En cualquier caso dicho elemento se conservará conforme a su nivel de protección (Ambiental).	



FICHA DE ACTUACIÓN INTEGRADA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
NÚCLEO :	TORREARÉVALO	SUPERFICIE TOTAL:	3.101 m ²
CLASIFICACIÓN:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO PREDOMINANTE:	RESIDENCIAL
DENOMINACIÓN:	UA.trr.2	USOS PROHIBIDOS:	USOS INDUSTRIALES EXPLORACIONES GANADERAS

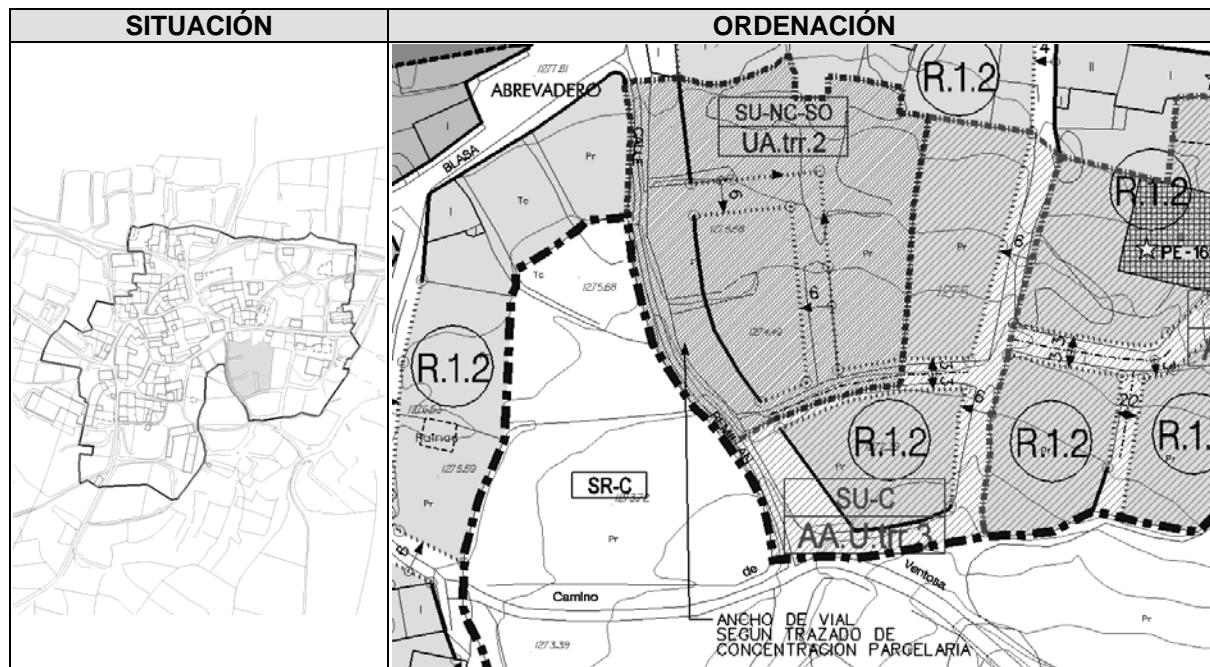
GESTIÓN DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO	FIGURA DE DESARROLLO
COMPENSACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE

PARÁMETROS GLOBALES				
SUPERFICIE S.G. (m ²)		APROV. LUCRATIVO MÁXIMO (m ² u.p.)		1.250 m ²
Nº MÁXIMO VIV.		9 DENSIDAD MÁXIMA (viv/ha)		29,02
Nº MÍNIMO VIV.		4 DENSIDAD MÍNIMA (viv/ha)		12,90
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA				2 años

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO (PROPUESTO)					CESIONES DE SUELO (PROPUESTAS)	
ORDENANZA	M2 CONST.	Nº VIV.	COEF. USO	m2 U.T.C.	USOS PÚBLICOS	m2 SUELO
					Espacio libre público	125 m ²
					Equipamiento público	125 m ²
					Vías públicas	Viales
						Aparcamientos
						Ajardinamiento
Total					Total	
Aprovechamiento Medio						

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			ASIGNACIONES DE SUELO		
	PUBLICA	PRIVADA	SOBRE S. NETA	m2 SUELO	%
TITULARIDAD			CESIONES USOS PÚBLICOS		
			USOS LUCRATIVOS		

CONDICIONES PARTICULARES	



**ANEXO II: INFORMACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE LA JCyL**

HIEVIO DE 18 JUNTO

D. Felipe Navarales Pelliex. Secretario del Ayuntamiento de
Arévalo de la Sierra.

Certifico: Que en el archivo municipal de los
servicios de mi cargo hay una cinta de distinto de cordel
veredas y carreteras de este término municipal de un pueblo que
expresa así como sigue: Cinta de distinto = En el pueblo de Aré-
valo ésta tiene a los de Septiembre de mil ochocientos veinte y
diez. Recibido el Ayuntamiento de este pueblo en su sala con-
sistorial bajo la Presidencia del Señor Alcalde D. Celestino Areve-
to y este libro sobre: Fue para dar cumplimiento a lo que dispuso
en el Oficio Suic Gobernador Civil de la provincia en su Oficio
número 167 inserta en el Boletín oficial de la provincia, a haci-
deños proceder al destino de las veredas, carreteras, cordel, paseos, dresca-
zos y abrigaderos que existan en este término municipal. Hizo lo
descrito por el Señor Alcalde la corporación acordó en destino
la la forma siguiente Primariamente: El cordel que pasa la gran
derecha trazándose que viene desde Soria, a la trama de Ganguez
lleva al Norte con la Dehesa de Harazuela al Sur con término in-
culta de este pueblo. Este término de Umbria y Gallegas vecino del collado
(El), y este término de Bellmoro, tiene noventa veras de an-
cho, por dos Kilómetros de distancia. Segundo = Un descenso
abrigadero junto al pueblo, donde se halla la fuente pública
linda al Norte con la calzada del Pueblo elico. Fue comprado
del Señor Marqués del Pradillo, tiene el conal de Concejo y
este la fuente pública tiene su extensión de diez ochos
veras y treinta metros. Tercero = Camino de Soria que lleva
un poco de vereda de Otero para ganadería linda al Norte con
fincas de los vecinos de este pueblo Sur tiene al Oeste lo mismo
término que la anterior Kilómetros y media y en suellos
de unas veras. Cuarto = Camino de este pueblo a Harazuel-
la que viene para la ganadería de este pueblo linda al
Este con la misma Dehesa donde viene este camino
sin terreno de Umbria y Gallegas vecino de Collado (El) y en
lo mismo y fincas de los vecinos de Arévalo y bordeare
real tiene veinte veras de ancho por tres kiló-
metros al fondo

Primero= Camino de este pueblo que viene para el
paso del la granadina estando a punto de ir al pueblo
de Almara, linda todo el con fines y otros
vecinos de este pueblo tiene unos anchuras de
seis y veinte y una longitud de cinco Kilómetros
hasta la Puerta de Victoria y Bellvera.
Segundo= Otra calzada de carretera que entre en el mar-
garito de Torrecuadrado hasta el río de Castellana,
linda con fines de los vecinos de este pueblo y tiene
una longitud de dos Kilómetros 800 metros
y una anchura de nueve varas.

No habiendo mas asuntos
de que poder tratar se levantó la reunión
esta permaneció todo los fines del
Sábado alargando el Secretario los
tiempos= Celstino Alfonso= Antonio Leiva
Hijos del Río= Manuel Muñillas=
Silverio Gómez= Joaquín González= Fe-
lix Moret, Secretario.

Agradeció que conste expido
la reunión con el P.D. = alle, don Blas de
Trivaldo dito bieno c' doce de Mayo
de mil ochocientos noventa y siete

D. D.

El Maestro

Celstino Trivaldo

Felix Moret

Único Yer. Gobernador Queso de la provincia de SORIA

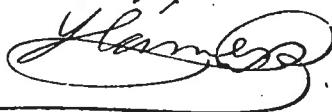
El que suscribe Alcalde presidente del Ayuntamiento de Soria de este año de 1903. Alcalde de la Pcia. en esta provincia, en nombre y representación del Ingeniero Jefe del Servicio Técnico del Ayuntamiento ante Nro. Comisión, y dice:

Por el motivo de esta provincia.

Su aguda elección que me ha presentado el guarda de los efectos que proceda, despues Municipal de Campuz de este pueblo, a tratar de variar el cordel general de la ganadería trastamante, punto que por el Ayuntamiento o vecinos de Gallinero, se han fijado mejoras en el límite de su término y el de este pueblo, cosa verdaderamente extraña, una vez que dicho cordel siempre ha estado dentro del término de este último pueblo o sea el de Gallinero, no entrando en el de este pueblo, hasta que no llega a la Dehesa de Garagüeta mancomunada con el pueblo de Torreávalo, naciendo este entorno en linea recta hasta la misma cumbre de la Sierra de Aba, hasta entrar en el término de Torreávalo.

El Gobernador.

PT



al p. 83 con el n.º 33.

D

Que tal intrusión proviene del afan de los labradores del pueblo de Gallinero en apropiar tierras labrables dejando el cordel intramitable a las ganaderías trastamantes, produciendo grave daño con la unión del cordel no solo a las ganaderías de paro sino también a las estancias punto que tienen poco pasto para mantener a los ganados privados lo que ocupa el cordel referido con su unión de situación de modo.

Que el año del término municipal de este pueblo han sido comprados varios terrenos de los dueños titulares por el Gabinete del Dr. Alba, por el Gobernador de provincia y demás vecinos de Collado (el) paraando el cordel junto a la Dehesa de Garagüeta.

ta y el terreno comprado, y este se encuesta en no dejar para
ganaderos de este pueblo por que dice que en el distinio del
terreno que el es comprado y cuando ó en favor contra la
bien el cordel-Real que como antes se dice da para el los
ganaderos trastornos y que en tal conuento le corresponde
en propiedades? Pueden venderse los cordel, cañadas, desca-
bos y sobrebasados destinados a los ganaderos? El que se
dice ese que no se puede bajar ningún conuento.

En tal estado:

A V. C. suspensoamente suplica que terminé por permitida la presente la
tarea y de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 y siguientes
del Decreto orgánico y Reglamento de Organización y funcionamiento
de ganaderos del Reino de fecha 13 de Octubre del 1890, se diga
dar las ordenes oportunas al Señor Gobernador provincial de ga-
naderos ó fin de que con anigta ó los artículos 72, 73, 74 y
siguientes, ésta misma proceda a verificar el distinio y amig-
naciamiento del referido cordel tanto en lo que afecta al término
municipal de Galicia como ó lo del terreno comprado por
d. Huberto Gómez.

El gracia que no duda alcancará del magnanímico
y bondadoso corazón de V. C. cuya vida guarda Dios mucha-
menos para bien de la provincia que administrá.

Arivado el la Pieneda de Mayo del 1905

El recurrente

Pedro Gallegos



Al Sr. Alcalde de Orense de la Sierra en 21 de
Junio de 1901.

elimita numº = 257.

El Sr. Alcalde de Gallinero, con fecha 14 del
corriente, me dice lo que sigue:

(Copia de la comunicación)

Lo que participo al V. para su conocimiento y
como contestación a la instancia que con este mo-
tivo me tiene presentada.

Sr. etc,
el Gobernador Justo

