EJEMPLAR APROBADO DEFINITIVAMENTE

FECHA APROBACION C.T.U.
29 ABRIL 2003

AYUNTAMIENTO DE
MUELAS
DEL PAN

JUNTA DE
CASTILLA Y LEON
CONSEJERIA DE FOMENTO

NORMAS URBANISTICAS
MUNICIPALES DE:

MUELAS DEL PAN

REDACTOR DEL TRABAJO: JOSE LUIS GARCIA RAMOS, ARQTO.

ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS

INDICE

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES PG. 9

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 SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO PG. 11

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECCION PRIMERA: GENERALIDADES
Art. 2.1.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

SECCION SEGUNDA: PLANES PARCIALES
Art. 2.1.2 FINALIDAD, FORMULACION Y TRAMITACION
Art. 2.1.3 DETERMINACIONES
Art. 2.1.4 DOCUMENTACION

SECCION TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE
Art. 2.1.5 FINALIDAD
Art. 2.1.6 CONTENIDO

SECCION CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES
Art. 2.1.7 AMBITO Y LIMITACIONES
Art. 2.1.8 FINALIDADES
Art. 2.1.9 DETERMINACIONES
Art. 2.1.10 DOCUMENTACION
Art. 2.1.11 NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION
Art. 2.1.12 CATALOGOS

CAPITULO 2. EJECUCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS

SECCION PRIMERA: GESTION
Art. 2.2.1 ACTUACIONES AISLADAS, AREAS ESPECIALES Y ACTUACIONES INTEGRADAS
Art. 2.2.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN
Art. 2.2.3 SISTEMAS DE ACTUACION
Art. 2.2.4 EJECUCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS
Art. 2.2.5 PROYECTOS DE ACTUACION

SECCION SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION
Art. 2.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS
Art. 2.2.7 PROYECTOS DE OBRAS
Art. 2.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS
Art. 2.2.9 OBRAS DE DEMOLICION
Art. 2.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACION
Art. 2.2.11 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS
Art. 2.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS
Art. 2.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACION

ART. 2.1, 1 Y 2.2 CORREGIDOS SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

Art. 2.2.14 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
Art. 2.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES
Art. 2.2.16 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES
Art. 2.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS
Art. 2.2.18 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS

TITULO TERCERO: INFORMACION, LICENCIAS Y CONTROL URBANISTICOS **PG. 23**

CAPITULO 1. INFORMACION URBANISTICA

Art. 3.1.1 ACCESO PUBLICO A LA NORMATIVA

CAPITULO 2. LICENCIAS

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES
Art. 3.2.1 COMPETENCIAS DE OTORGAMIENTO
Art. 3.2.2 SUJECION A LA NORMATIVA
Art. 3.2.3 LICENCIA MUNICIPAL. ACTUACIONES SUJETAS
Art. 3.2.4 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS
Art. 3.2.5 PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS
Art. 3.2.6 DENEGACION DE LICENCIA. RECURSOS
Art. 3.2.7 SILENCIO ADMINISTRATIVO. ACTOS PRESUNTOS
Art. 3.2.8 TRANSMISION DE LICENCIAS
Art. 3.2.9 VIGENCIA, SUSPENSION Y REVOCACION DE LICENCIAS
Art. 3.2.10 MODIFICACION DE PROYECTOS

SECCION SEGUNDA: DISPOSICIONES PARTICULARES
Art. 3.2.11 LICENCIAS DE PARCELACION Y REPARCELACION
Art. 3.2.12 LICENCIAS DE OBRAS
Art. 3.2.13 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION
Art. 3.2.14 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES
Art. 3.2.15 LICENCIAS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS
Art. 3.2.16 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION O UTILIZACION
Art. 3.2.17 LICENCIAS DE APERTURA DE ACTIVIDADES

CAPITULO 3. CONTROL URBANISTICO

Art. 3.3.1 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA. INSPECCION
Art. 3.3.2 INFRACCIONES
Art. 3.3.3 ORDENES DE SUSPENSION Y EJECUCION
Art. 3.3.4 RESPONSABILIDADES
Art. 3.3.5 SANCIONES

CAPITULO 4. CONSERVACION Y RUINA DE EDIFICACIONES

Art. 3.4.1 DEBER DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES
Art. 3.4.2 RUINA EN LAS EDIFICACIONES

TITULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES **PG. 39**

CAPITULO 1. CONDICIONES DIMENSIONALES

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA
Art. 4.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA
Art. 4.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE
Art. 4.1.3 ALINEACIONES

Art. 4.1.4 PARCELA MINIMA
Art. 4.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

SECCION SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA
Art. 4.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO
Art. 4.1.7 POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES
Art. 4.1.8 TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES
Art. 4.1.9 POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

SECCION TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA
Art. 4.1.10 DEFINICION
Art. 4.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE
Art. 4.1.12 SUPERFICIE OCUPADA
Art. 4.1.13 SUPERFICIE LIBRE
Art. 4.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

SECCION CUARTA: EDIFICABILIDAD
Art. 4.1.15 DEFINICION
Art. 4.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA
Art. 4.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA
Art. 4.1.18 SUPERFICIE UTIL
Art. 4.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE
Art. 4.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

SECCION QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS
Art. 4.1.21 DEFINICION
Art. 4.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS
Art. 4.1.23 MEDICION DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA
Art. 4.1.24 MEDICION DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA
Art. 4.1.25 ALTURA MAXIMA
Art. 4.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA
Art. 4.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES
Art. 4.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

CAPITULO 2. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD

SECCION PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS
Art. 4.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES
Art. 4.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES
Art. 4.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS
Art. 4.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS
Art. 4.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS
Art. 4.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS
Art. 4.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS
Art. 4.2.8 PATIOS DE PARCELA

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD
Art. 4.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

SECCION TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL
Art. 4.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

CAPITULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS

SECCION PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS
Art. 4.3.1 DOTACION DE AGUA
Art. 4.3.2 EVACUACION DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA
Art. 4.3.3 ENERGIA ELECTRICA Y PUESTA A TIERRA
Art. 4.3.4 COMBUSTIBLES
Art. 4.3.5 EVACUACION DE HUMOS Y GASES
Art. 4.3.6 RETIRADA DE BASURAS
Art. 4.3.7 SERVICIOS POSTALES
Art. 4.3.8 TELEFONOS
Art. 4.3.9 RECEPCION DE TV Y RADIO
Art. 4.3.10 PARARRAYOS
Art. 4.3.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION
Art. 4.3.12 APARCAMIENTO

CAPITULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 4.4.1 DEFINICION Y CLASIFICACION
Art. 4.4.2 SEÑALIZACION
Art. 4.4.3 ACCESOS
Art. 4.4.4 AREAS DE CIRCULACION Y HUECOS
Art. 4.4.5 PROTECCION CONTRA FUEGO Y RAYO

CAPITULO 5. CONDICIONES ESTETICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 4.5.1 DEFINICION Y GENERALIDADES
Art. 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO
Art. 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS
Art. 4.5.4 COMPOSICION Y MATERIALES DE FACHADAS
Art. 4.5.5 VUELOS Y REMETIDOS
Art. 4.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS
Art. 4.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS
Art. 4.5.8 CUBIERTAS
Art. 4.5.9 MEDIANERIAS
Art. 4.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS
Art. 4.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

TITULO QUINTO : CONDICIONES DE LOS USOS Y LA URBANIZACION **PG. 63**

CAPITULO 1. USO RESIDENCIAL

SECCION PRIMERA: VIVIENDA
Art. 5.1.1 CLASES DE VIVIENDA
Art. 5.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

SECCION SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA
Art. 5.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

CAPITULO 2. USO PRODUCTIVO

SECCION PRIMERA: INDUSTRIA Y USOS AGRICOLA-GANADEROS
Art. 5.2.1 DEFINICION Y CLASIFICACION
Art. 5.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
Art. 5.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS
Art. 5.2.4 TALLERES DOMESTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

SECCION SEGUNDA: OFICINAS
Art. 5.2.5 DEFINICION Y CLASIFICACION
Art. 5.2.6 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS
Art. 5.2.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL
Art. 5.2.8 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

SECCION TERCERA: SALAS DE REUNION PARA EL OCIO
Art. 5.2.9 DEFINICION Y CLASIFICACION
Art. 5.2.10 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION PARA EL OCIO
Art. 5.2.11 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

SECCION CUARTA: HOSPEDAJE
Art. 5.2.12 DEFINICION
Art. 5.2.13 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

CAPITULO 3. USO DOTACIONES URBANISTICAS

SECCION PRIMERA: SERVICIOS URBANOS
Art. 5.3.1 DEFINICION Y CLASIFICACION
Art. 5.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

SECCION SEGUNDA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Art. 5.3.3 DEFINICION Y CLASIFICACION
Art. 5.3.4 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

SECCION TERCERA: EQUIPAMIENTOS
Art. 5.3.5 DEFINICION Y CLASIFICACION
Art. 5.3.6 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTOS

CAPITULO 4. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Art. 5.4.1 DEFINICION Y CLASIFICACION
Art. 5.4.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS
Art. 5.4.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS
Art. 5.4.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

SECCION PRIMERA: RED VIARIA. PAVIMENTACION
Art. 5.5.1 ALINEACIONES Y RASANTES
Art. 5.5.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PUBLICAS

SECCION SEGUNDA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
Art. 5.5.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
Art. 5.5.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

SECCION TERCERA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO
Art. 5.5.5 RED DE ALCANTARILLADO
Art. 5.5.6 SANEAMIENTO

SECCION CUARTA: RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO
Art. 5.5.7 DISTRIBUCION DE ENERGIA
Art. 5.5.8 ALUMBRADO PUBLICO

SECCION QUINTA: RED DE TELEFONIA
Art. 5.5.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED
Art. 5.5.10 CONSIDERACIONES GENERALES

TITULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO **PG. 81**

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA: CAMPO DE APLICACION
Art. 6.1.1 DEFINICION Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO
Art. 6.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

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

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
Art. 6.2.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS
Art. 6.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS
Art. 6.2.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
Art. 6.2.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES
Art. 6.2.5 PARCELA MINIMA
Art. 6.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
Art. 6.2.7 OCUPACION
Art. 6.2.8 EDIFICABILIDAD
Art. 6.2.9 ALTURAS

SECCION TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS
Art. 6.2.10 CONDICIONES HIGIENICAS
Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA: CONDICIONES DE USO
Art. 6.2.12 USO PRINCIPAL
Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACION EN AREAS DE BORDE

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
Art. 6.3.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS
Art. 6.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS
Art. 6.3.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
Art. 6.3.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES
Art. 6.3.5 PARCELA MINIMA
Art. 6.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
Art. 6.3.7 OCUPACION
Art. 6.3.8 EDIFICABILIDAD
Art. 6.3.9 ALTURAS

SECCION TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS
Art. 6.3.10 CONDICIONES HIGIENICAS
Art. 6.3.11 CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA: CONDICIONES DE USO
Art. 6.3.12 USO PRINCIPAL
Art. 6.3.13 USOS COMPATIBLES

CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES DEL AREA DE ESPECIAL ORDENACIÓN AE.1

Art. 6.4.1 AMBITO, DEFINICION Y CONDICIONES

CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS UNIDADES DE ACTUACION

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
Art. 6.5.1 AMBITO, DEFINICION Y CONDICIONES

TITULO SEPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE **PG.117**

CAPITULO 1. AMBITO Y REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 7.1.1 DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION
Art. 7.1.2 REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
Art. 7.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

CAPITULO 2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 7.2.1 DESARROLLO
Art. 7.2.2 DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Art. 7.3.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

Art. 6.4.1 y 6.5.1 CORREGIDOS SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

TITULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RUSTICO **PG. 129**

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 8.1.1 DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION
Art. 8.1.2 REGIMEN URBANISTICO
Art. 8.1.3 AREAS DE PROTECCION

CAPITULO 2. NUCLEO DE POBLACION

Art. 8.2.1 DEFINICION
Art. 8.2.2 JUSTIFICACION DE NO FORMACION
Art. 8.2.3 PELIGRO DE FORMACION DE NUCLEO

CAPITULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

Art. 8.3.1 USOS ADMISIBLES
Art. 8.3.2 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS
Art. 8.3.3 VIVIENDA FAMILIAR
Art. 8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS
Art. 8.3.5 EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA
Art. 8.3.6 INDUSTRIAS MOLESTAS, NOCIVAS, INSALUBRES O PELIGROSAS
Art. 8.3.7 EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA
Art. 8.3.8 ESPACIOS DE ACAMPADA
Art. 8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL
Art. 8.3.10 EDIFICACIONES EXISTENTES

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO CON PROTECCIONES

Art. 8.4.1 DIVISION DE ZONAS EN SUELO RÚSTICO
Art. 8.4.2 SUELO RUSTICO COMUN
Art. 8.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCION
Art. 8.4.4 CUADRO DE USOS EN SUELO RUSTICO

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE TRAMITACION

Art. 8.5.1 PROCEDIMIENTO

TITULO NOVENO: NORMAS DE PROTECCION DE ELEMENTOS DE INTERES **PG. 147**

SECCION PRIMERA: GENERALIDADES
Art. 9.1.1 DEFINICION
Art. 9.1.2 ELEMENTOS A PROTEGER
Art. 9.1.3 PLANES Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION
Art. 9.1.4 NORMAS DE PROTECCION DEL TERRITORIO

SECCION SEGUNDA: EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS
Art. 9.1.5 AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVA
Art. 9.1.6 NIVELES DE PROTECCION. ZONAS DE INFLUENCIA
Art. 9.1.7 NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL
Art. 9.1.8 NORMAS DE PROTECCION ESTRUCTURAL
Art. 9.1.9 NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL
Art. 9.1.10 NORMAS PARTICULARES DE TRAMITACION DE LICENCIAS
Art. 9.1.11 INVENTARIO DE BIENES PROTEGIDOS. CATALOGO

SECCION TERCERA: PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES

8

Art. 9.1.12 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA
Art. 9.1.13 NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

SECCION CUARTA: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
Art. 9.1.14 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA

SECCION QUINTA: VIAS DE COMUNICACION, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PUBLICOS
Art. 9.1.15 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA

ANEXO: DOCUMENTACION SECTORIAL

- INFORMACION SOBRE LOS MONTES DE UTILIDAD PUBLICA Y LAS VIAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE MUELAS DEL PAN, REMITIDOS POR EL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

El objeto de las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras 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 Muelas del Pan.

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 Sexto, Séptimo y Octavo de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA

En las presentes Ordenanzas y Normas se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

1. Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (LRSV/98)
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL/98)
3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).
4. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de C y L.
5. Orden de 3 de junio de 1998 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 con Ámbito Provincial de Zamora (BOCyL 14/07/98)
6. Decreto 16/2003, de 30 de enero, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Zamora.

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

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.

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/99 para los propios Plan General o Normas.

Art. 1.1.3 CORREGIDO SEGÚN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

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/99.

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras, será de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99), Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito 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 prioridad será el siguiente:

1.- Planos de Ordenación **O.2**
2. Catálogo de Elementos Protegidos
3.- Ordenanzas y Normas Reguladoras.
4.- Memoria Vinculante.
5.- Planos de Ordenación **O.1**
6.- Planos de Ordenación **O.3** y **O.4**
7.- Documentación Informativa.

Dentro del presente documento, Ordenanzas y Normas Reguladoras, el orden de prevalencia será el siguiente: Título Sexto, Título Séptimo, Título Octavo, Título Noveno, Título Primero, Título Segundo, Título Tercero, Título Cuarto y Título Quinto.

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

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

Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

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

1. Propuestas generales, 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 Sexto, Séptimo y Octavo, y sus correspondientes categorías.
3. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
4. Catálogo de elementos protegidos.
5. 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, el aprovechamiento medio máximo, la densidad máxima, los usos predominantes y prohibidos, los sistemas generales y los espacios libres públicos cuando (en este último caso) expresamente se haga mención de su carácter vinculante.
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.

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

Art. 1.1.9 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECCION PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 2.1.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

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

SECCION SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art. 2.1.2 FINALIDAD. FORMULACION Y TRAMITACION

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyL/99, los Planes Parciales tienen por objeto:

a) 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.

b) En Suelo Urbanizable No Delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el planeamiento general.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la citada Ley, 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. 2.1.3 DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se redactarán conforme a los reglamentos correspondientes que desarrollen la citada LUCyL/99 y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 44 de la LUCyL/99:

- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y en su razón, delimitación de las zonas en que se divide el territorio, dividiendo en unidades de actuación, en su caso.

- Señalamiento de reservas de suelo para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social.

  Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

- Trazado y características de la red de comunicaciones y enlace con el sistema general exterior

previsto, señalando rasantes, alineaciones y dotación de aparcamientos.

- Determinación de las características y trazado de las redes de servicios de urbanización así como evaluación económica de su implantación.

- Plan de etapas para el desarrollo de sus determinaciones.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 30 viviendas ó 5.000 m^2 construidos por hectárea, según art. 36 de la LUCyL/99.

Art. 2.1.4 DOCUMENTACION

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente.

En todo caso, la documentación incluirá una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento, en desarrollo de lo establecido en el art. 51 de la LUCyL/99.

SECCION TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 2.1.5 FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL/99 y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la misma Ley.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

a) En Suelo Urbano Consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

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 modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL/99. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Art. 2.1.6 CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente, según art. 51 de la LUCyL/99, y como mínimo:

1. Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de los volúmenes, se efectuará un estudio comparativo entre la edificabilidad resultante del Estudio y la prevista en el Plan.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo a 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

SECCION TERCERA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 2.1.7 AMBITO, 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

Art. 2.1.8 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 ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente, según art. 47 de la LUCyL/99. Se distinguen dos tipos:

a) Planes Especiales **de Protección**

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto 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. 2.1.9 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/99, 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 declarados 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. 2.1.10 DOCUMENTACION

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, debiendo concretar sus determinaciones según desarrollo reglamentario de la LUCyL/99.

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. 2.1.11 NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION

Podrán redactarse, Normas Especiales de Protección con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales, para la catalogación, conservación restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

Se podrán redactar como complemento de Planes Especiales, o cuando dadas las circunstancias, no fuera necesaria la redacción de un Plan Especial completo.

Art. 2.1.12 CATALOGOS

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 o Normas 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 especifica.

CAPITULO 2. EJECUCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS

SECCION PRIMERA: GESTION

Art. 2.2.1 ACTUACIONES AISLADAS, AREAS ESPECIALES Y ACTUACIONES INTEGRADAS

a) Actuaciones Aisladas

En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública o privada, con las precisiones reflejadas en el art. 69 de la LUCyL/99

Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de Suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas

Art. 2.2.1 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:

1.- Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes. Con este fin se delimitarán las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (**A.A.U.**) en aquellas zonas en las que se detecten déficits de urbanización.
2.- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
3.- Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de Suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, para lo cual se estará a lo dispuesto en el art.71 de la LUCyL/99.

En determinadas zonas de los núcleos urbanos, donde se prevén intervenciones específicas, se establecen Áreas de Especial Ordenación (Áreas Especiales **A.E.**), donde únicamente sean necesarias unas determinaciones especiales para regular su ordenación y no sea necesario el Proyecto de Reparcelación o el de Urbanización.

b) Actuaciones Integradas

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99, 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 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.

Art. 2.2.2 UNIDADES DE ACTUACION

La ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en las Normas y en los instrumentos que la desarrollen parcialmente, deberán llevarse a cabo mediante la definición de una unidad de actuación (**U.A.**) que delimite la extensión de las mismas y un sistema de actuación que especifique las condiciones de gestión necesarias para llevarlas a cabo.

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo urbano no consolidado y Suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

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/99. 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/99

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán definidas en el Capítulo 5 del Título Sexto de las presentes Ordenanzas y Normas y en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán en el mencionado Capítulo.

Art. 2.2.3 SISTEMAS DE ACTUACION

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

Art. 2.2.1 y 2.2.2 CORREGIDOS SEGÚN INFORME DE C.T.U. DE 29.04.03

1. **Concierto**, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. 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**, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL/99. 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**, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. 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**, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. 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 concurran 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**, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99, 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 arts. 74 y siguientes de la LUCyL/99.

Art. 2.2.4 EJECUCION 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/99, 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 citada Ley, 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/99

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.

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/99.

Art. 2.2.5 PROYECTOS DE ACTUACION

Los Proyectos de Actuación 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 arts. 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL/99, 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/9.
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 y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL/99.

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/99.

Además de los establecidos en el art. 77 de la legislación anteriormente citada, 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.

SECCION SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Art. 2.2.6 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. 2.2.7 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. 2.2.8 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. 2.2.9 OBRAS DE DEMOLICION

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Art. 2.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

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. 2.2.11 DOCUMENTACION 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.

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. 2.2.12 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. 2.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento 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. 2.2.14 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

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. 2.2.15 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. 2.2.16 DOCUMENTACION 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. 2.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS 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. 2.2.18 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS 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 especifica 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.

TITULO TERCERO: INFORMACION, LICENCIAS Y CONTROL URBANISTICOS

CAPITULO 1. INFORMACION URBANÍSTICA

Art. 3.1.1 ACCESO PUBLICO A LA NORMATIVA

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá consultarlo en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.

Asimismo el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos se crea, al amparo del art. 145 de la LUCyL/99, el Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la Ley de Procedimiento Administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación, sector o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el art. 146.2 de la LUCyL/99, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

CAPITULO 2. LICENCIAS

"NOTA: Son de estricta aplicación las disposiciones del Capítulo Primero del Título IV de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (arts. 97 a 105, ambos inclusive), siéndolo el presente Capítulo tan sólo con carácter supletorio y en lo que no se oponga o contradiga a dicha Ley ni a la Ley 5/93, de Actividades Clasificadas, y sus respectivos Reglamentos (ya dictados o que se dicten en el futuro)

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 3.2.1 COMPETENCIAS DE OTORGAMIENTO

1. La competencia para otorgar las licencias en Suelo Urbano corresponde al Alcalde o a alguno de los Organos contemplados en la legislación básica de Régimen Local.

2. No requerirán informe previo, otorgando el Ayuntamiento la licencia sin mas requisitos en los siguientes casos:

   a) En actuaciones en Suelo Urbano, sobre elementos no incluidos en el Catalogo de

Elementos Protegidos, ni en alguno de los supuestos enunciados en los puntos siguientes.

b) En Suelo Rústico, en los usos considerados “permitidos” por las presentes Ordenanzas y Normas en el Título Octavo, según las distintas categorías.

c) En actuaciones en Suelo Urbanizable, una vez aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, pudiendo, en su caso, concederse licencia antes de que estén totalmente urbanizados los terrenos, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

3. Se requerirá informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio, en los siguientes casos:

a) En actuaciones sobre elementos o yacimientos arqueológicos incluidos en el Catalogo de las presentes Normas o sobre Bienes de Interés Cultural declarados o Incoados, según se establece en el Art. 9.1.10 del Título noveno.

b) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas.

4. Se requerirá informe o autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, en los siguientes casos:

a) En Suelo Rústico, en los usos considerados “autorizables” por las presentes Ordenanzas y Normas en el Título Octavo, según las distintas categorías. En este caso, el Ayuntamiento, una vez seguido el procedimiento establecido en el art. 25.2 de la LUCyL/99, ha de emitir un informe, que ha de remitir a la CTU junto con la documentación presentada por el solicitante, para obtener la autorización previa.

b) En aquellas actuaciones provisionales en Suelo Urbanizable Delimitado, previamente a la aprobación del Plan Parcial o instrumento de desarrollo correspondiente, mencionadas en el punto 3.b del artículo 19 de la LUCyL/99.

c) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas.

5. Requerirán informe previo de la Comisión Territorial de Actividades Clasificadas:

a) La concesión de licencias de actividades clasificadas según la Ley 5/1993 de 21 de Octubre de la Junta de Castilla y León y el Reglamento de aplicación de la misma según Decreto 159/1994 de 14 de Julio, sin perjuicio de la necesidad de previa evaluación de impacto ambiental en los casos previstos por la legislación que la regula. La licencia de obras para las actividades clasificadas no podrá ser concedida en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente, según lo establecido en el Art. 19.1 de la Ley citada.

6. Requerirán informe del organismo correspondiente los actuaciones que se vean afectadas por otras normativas sectoriales y reseñados en artículos 9.1.5, 9.1.10, 9.1.12, 9.1.14 y 9.1.15 del Título Noveno de las presentes Normas. A título orientativo, y sin ánimo de ser una relación exhaustiva, los siguientes:

a) Delegación Territorial del Ministerio de Fomento, de la Consejería de Fomento y de la Diputación Provincial cuando se trate de actuaciones en zona de dominio público, servidumbre o afección de carreteras nacionales, autonómicas o locales respectivamente.

b) Confederación Hidrográfica u Organismo de Cuenca cuando se trate de actuaciones en zona de policía de cauces públicos.

Art. 3.2.2 SUJECION A LA NORMATIVA

Las licencias se otorgarán de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable, a las de las presentes Normas, a la legislación sectorial de aplicación, a la legislación de Régimen Local y a la Ley de Procedimiento Administrativo.

El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

Art. 3.2.3 LICENCIA MUNICIPAL. ACTUACIONES SUJETAS

Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
k) Cerramientos y vallados.
l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio
b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
C) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

1. Licencias de parcelación y reparcelación
2. Licencias de obras
3. Licencias de obras de urbanización
4. Licencias de actividades e instalaciones
5. Licencias de Actuaciones urbanísticas diversas
6. Licencias de primera ocupación
7. Licencias de apertura de actividades

Art. 3.2.4 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la LUCyL/99, la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo.

El procedimiento será el especificado a continuación, cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal y sin perjuicio de lo establecido en estas Ordenanzas y Normas para zonas o edificios protegidos y actuaciones en Suelo Rústico.

Asimismo, para las licencias de actividades y apertura de las actividades denominadas "clasificadas" por la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Reglamento para su aplicación (Decreto 159/1994 de 14 de julio), se estará a lo dispuesto en los citados textos.

1. **Solicitud**

   El procedimiento se iniciará mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento de solicitud en instancia dirigida al señor Alcalde, en la que se reseñará:
   a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.
   b) Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en

base al cual se presenta la solicitud.

c) Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.

d) Documentación que se adjunta.

Junto con la instancia se entregará la documentación en ella reseñada y que será la especificada para cada actuación en la Sección Segunda del presente Capítulo.

2. **Tramitación**

El Ayuntamiento podrá solicitar de la Diputación Provincial informe técnico y jurídico del expediente de concesión de licencia si careciera de tales servicios y estuviera establecido servicio de asistencia urbanística a los Municipios.

Asimismo, recabará de los diferentes organismos en función del objeto de la licencia (Fomento, Comisión de Actividades Clasificadas, etc.), los correspondientes informes establecidos en las legislaciones sectoriales de aplicación.

En caso de recabar los informes mencionados, se remitirán ejemplares del proyecto objeto de solicitud a los organismos correspondientes en los plazos establecidos en la legislación vigente.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones u Organismos públicos, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente y sin perjuicio de lo establecido en el art. 83 de la Ley de RJAAPP y PAC.

En cualquier caso, el Ayuntamiento o la Diputación Provincial, comprobarán que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Ordenanzas y Normas, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

Si existieran deficiencias subsanables, se le notificará al interesado antes de finalizar el plazo de concesión de la licencia para que realice las modificaciones oportunas en un plazo de 10 días desde que reciba la notificación, que podrá ser ampliado a otros 5 a petición del interesado, no computando estos períodos a efectos del plazo de concesión.

Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 3.2.3 de las presentes Ordenanzas y Normas, se resolverán en el plazo de **tres** meses, y las demás en el plazo de **un** mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los supuestos señalados en el art. 99 de la LUCyL/99

3. **Resolución**

Transcurrido el plazo señalado anteriormente, se resolverá el expediente denegando la licencia cuando la actuación proyectada no cumpla con los requisitos de la Normativa aplicable o concediéndola, indicando, en su caso, las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La notificación de la resolución se efectuará según lo prevenido en la Ley de Procedimiento Administrativo y a la misma se acompañará la correspondiente a la liquidación de la tasa.

La licencia se acompañará de un ejemplar del proyecto técnico debidamente diligenciado, que deberá permanecer en obra a disposición de los inspectores autorizados por el organismo competente.

Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Art. 3.2.5 PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS

En las actuaciones descritas en las Disposiciones Particulares de la Sección 2ª, art. 3.1.12.1, podrá seguirse el siguiente procedimiento abreviado para la obtención de la correspondiente licencia. En cualquier caso, quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones que afecten a edificios.

El procedimiento de otorgamiento se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local.

El procedimiento comenzará con solicitud igual que para las licencias, a la que se adjuntará la documentación señalada en los respectivos artículos.

El Ayuntamiento comprobará que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Normas, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

La concesión se entenderá otorgada transcurrido un plazo de 10 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud en registro ateniéndose a lo dispuesto para licencias en cuanto a subsanación de errores.

Art. 3.2.6 DENEGACION DE LICENCIA. RECURSOS

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

En el caso de denegación de licencia cabrán los recursos establecidos reglamentariamente por la legislación aplicable.

Art. 3.2.7 SILENCIO ADMINISTRATIVO. ACTOS PRESUNTOS.

Si transcurridos los plazos determinados en las presentes Ordenanzas y Normas, no se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en el Art. 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y a lo siguiente:

1. **Denegada** cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos al dominio público.
2. **Otorgada** en el resto, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias o disconformes con las prescripciones de la legislación y de las presentes Normas.

Cuando, en el caso anterior, se entendiera otorgada la licencia por silencio administrativo, y se ejecutaran las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Art. 3.2.8 TRANSMISION DE LICENCIAS

Las licencias podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento por escrito, en el que se acompañará, además, acta del estado de la obra suscrito por ambas partes, en el caso de tratarse de este tipo de licencia y estar la construcción en curso.

Art. 3.2.9 VIGENCIA, SUSPENSION Y REVOCACION DE LICENCIAS

1. Las licencias tendrán una validez de seis meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prorroga por otros seis meses más.

   Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en las presentes Ordenanzas y Normas y en la propia licencia, o, en su caso, en los plazos que se determinen reglamentariamente.

2. Se suspenderá la validez de las licencias cuando las actuaciones ejecutadas se apartaran de las

autorizadas en las mismas y hasta tanto no se subsanen las desviaciones producidas. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia sin causa justificada, entendiendo que se efectúa la mencionada interrupción cuando la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento que quedó paralizada, calculado en base al presupuesto de ejecución material.

Las obras ejecutadas con licencia suspendida tendrán el efecto de realizadas sin licencia dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y en consecuencia ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al Organo judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Podrán ser revocadas las licencias cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

   Asimismo, podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su estado primitivo, cuando resultaran otorgadas erróneamente.

   La revocación de licencias conllevará, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, determinándose la procedencia de la indemnización conforme a las normas que regulan la responsabilidad de la Administración.

Art. 3.2.10 MODIFICACION DE PROYECTOS

Si durante la ejecución de la actuación se quisieran alterar las características del proyecto aprobado, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto modificado para recibir autorización o denegación de la modificación.

SECCION SEGUNDA: DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 3.2.11 LICENCIAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

Se denomina parcelación urbanística a toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, situados en Suelo Urbano o Urbanizable, en dos o más lotes, entendiendo que no será posible realizar parcelaciones en Suelo Urbanizable en tanto no haya sido aprobado el correspondiente Plan Parcial.

No se concederá licencia:

1. Cuando la parcela no haya cumplido con las obligaciones y deberes que le correspondan, según se especifica en el punto 2 del art. 18 de la LUCyL/99.

2. Cuando la parcela objeto de la misma se encuentre incluida en la Delimitación de un Plan Especial no aprobado definitivamente

3. una Unidad de Actuación no desarrollada

En cuanto a la divisibilidad e indivisibilidad de las parcelas se estará a los mínimos especificados en estas Normas y a las reglas establecidas en el art. 104 de la LUCyL/99.

Las parcelaciones en terrenos calificados como Suelo Rústico se regirán por la normativa correspondiente a ese tipo de suelo.

Se denomina reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en relación a sus respectivos derechos.

En cuanto al procedimiento y requisitos de la reparcelación se actuará conforme a lo establecido en los reglamentos correspondientes que desarrollen la LUCyL/99

La licencia de reparcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Actuación correspondientes, reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse con el acuerdo de aprobación definitiva, haciéndolo constar expresamente en el mismo, de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que deberán incluir la documentación necesaria para ello.

Las solicitudes de licencias de parcelación deberán contar con la siguiente documentación:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
1. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que incluya:

    a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas en las que se fundamente, en a que se describirá cada finca original existente (indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven) y cada una de las nuevas parcelas resultantes, explicitando su aptitud para el uso a que se destina según la normativa.
    b. Planos que reflejen el estado actual de las fincas existentes, representando las edificaciones, el arbolado y los usos, a escala mínima 1:1.000 y sobre la base de los planos de ordenación de las presentes Normas.
    c. Planos que reflejen las parcelas resultantes perfectamente identificadas y con indicación expresa de cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa para que resulten aprovechables.

Art. 3.2.12 LICENCIAS DE OBRAS

1. Actuaciones comunicadas

Son aquellas que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la configuración de la edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable, pudiendo tramitarse por el procedimiento abreviado descrito en el art. 3.2.5 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

a. Reparación y sustitución de solados
b. Retejo y sustitución de placas de fibrocemento u otro material análogo y siempre similar al existente
c. Reparación o colocación de canalones o bajantes
d. Enfoscado o revestido de muros por mortero de cemento o materia análoga
e. Pintura o revoco de paramentos exteriores de las edificaciones
f. Colocación de escayolas
g. Limpieza de solares sin excavación ni desmonte
h. Impermeabilización de cubiertas
i. Sustitución de aparatos sanitarios

Quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones de las antes señaladas que para su realización precisen de la colocación de andamio, así como las que afecten a edificios catalogados.

En la solicitud deberán hacerse constar, además de los datos especificados en el punto 1 del art. 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas, la descripción de las obras a realizar.

2. Obras menores

Corresponde a aquellas actuaciones que no necesiten proyecto por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tiene una incidencia menor en la edificación y en el entorno urbanístico

Son actos sujetos a esta licencia las siguientes actuaciones urbanísticas:

a. Chapados exteriores
b. Demolición o construcción de tabiques mostradores
c. Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación
d. Sustitución o reparación de elementos de fachada
e. Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m.
f. Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates
g. Reparación o reestructuración de instalaciones existentes
h. Instalaciones de gas
i. Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas
j. Instalación de grúas
k. Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes
l. Lápidas, panteones, sepulturas y nichos
m. Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas
n. Pozos de abastecimiento
o. Colocación de piscinas prefabricadas y construcción de pozos de hasta 20 m^3
p. Apertura de zanjas en vía pública y acometidas
q. Construcción de cobertizos de dimensiones menores a 2 m. x 2 m.
r. Instalación de vallas y carteles publicitarios
s. Colocación de postes
t. Colocación de andamios
u. Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m.
v. Cerramiento de terrazas
w. Aquellas asimilables a las anteriores
x. Las que por precisar de la colocación de andamios o por afectar a elementos se excluyen del punto 1 del presente artículo.

Las solicitudes de licencias de obra menor deberán contar con la siguiente documentación:

a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas
b. Plano de situación y emplazamiento para las solicitudes en Suelo Rústico
c. En los casos b), f) y v), planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones de la zona afectada, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado
d. En los casos i) y r) planos acotados con las dimensiones de los elementos que pretenden colocarse, situación materiales, etc.
e. En los casos k), p), r) y t), plano de emplazamiento indicando la ocupación de vía que se solicite y propuesta de solución para la circulación
f. Cuando la obra afecte a fachada, fotografías del edificio o paraje en su conjunto.

3. Obras mayores

Corresponden a aquellas solicitudes de licencia de obras que, por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico, precisan para su definición de un Proyecto Técnico, definidos en los art. 2.2.11 y 2.2.12 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las solicitudes de licencias de obra mayor deberán contar con la siguiente documentación:

a. Instancia de solicitud según lo definido en el art. 3.2.4.$_1$ de las presentes Ordenanzas y Normas
b. Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos 2.2.11 y 2.2.12 de las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
c. Para los edificios y zonas protegidas en función de su grado, la documentación complementaria establecida en el Título Noveno de estas Ordenanzas y Normas.
d. Certificaciones de andamios suscritas por Técnico competente, cuando sea necesaria su

colocación, excepto en obras de nueva planta.

e. Compromiso de reutilización de los materiales mencionados en los Títulos Sexto y Noveno de las presentes Ordenanzas y Normas, al respecto de las obras de demolición.
f. Certificaciones registrales de adosamiento, mancomunidades de patios, tratamiento de medianerías y aquellas otras acreditaciones requeridas para los correspondientes casos en los diferentes artículos de estas Ordenanzas y Normas.

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional por así requerirlo esta normativa, será suficiente con el Proyecto Básico para la obtención de la licencia pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Previa a la utilización de las edificaciones será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización, tal y como se establece en el art. 3.2.16 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 3.2.13 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION

Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Cuando se trate de proyectos de urbanización parciales, la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido para las licencias de obra mayor, debiendo contar con la siguiente documentación:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos 2.2.13 y 2.2.14 de las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

Art. 3.2.14 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1. Actividades e instalaciones inocuas

Estarán sujetas a licencia previa todas aquellas actividades industriales o comerciales a desarrollar y las instalaciones a implantar en el municipio, así como sus ampliaciones o modificaciones, incluidas en el Anexo del Reglamento de Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas aprobado por Decreto 159/94, de 14 de julio, que por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las normales condiciones de seguridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo apreciable para las personas. Se excluyen aquellas instalaciones generales especificadas en el proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia concedida.

Requerirán para su solicitud de la presentación de la siguiente documentación:

a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
b. Plano de situación
c. Plano acotado de la planta del local
d. Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones
e. Valoración de las instalaciones.

Las licencias de actividad e instalaciones, para actividades inocuas autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en la licencia, por lo que no están sujetas a la obtención de una ulterior licencia de apertura de actividad o funcionamiento

En cuanto a las obras, instalaciones o actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental, se estará a lo previsto por el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y

Auditorías Ambientales de Castilla y León, y demás legislación estatal y autonómica que las regula.

2. Actividades clasificadas

Tal y como se establece en el Art. 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas, para las licencias de actividades y apertura de las actividades denominadas "clasificadas" por la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Reglamento para su aplicación (Decreto 159/1994 de 14 de julio), se estará a lo dispuesto en los citados textos, no concediéndose licencia de obras en tanto no se haya obtenido la de actividad (Art. 19.1 Ley 5/1993).

Requerirán para su solicitud de la presentación de documentación descrita en el Reglamento para su aplicación, que es:

a. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.
b. Tres ejemplares de Proyecto Técnico de la actividad, firmado por técnico competente, en el supuesto de que la legislación sectorial lo exigiese, o una memoria descriptiva en la que se detallen sus características
c. La incidencia sobre la salubridad y el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas.

Previa la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia de apertura, tal y como se establece en el Art. 3.2.18 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Cambios de titularidad

Los cambios de titularidad de licencias de actividad vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

a. Impreso de comunicación debidamente cumplimentado que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento de transmisión
b. Fotocopia de la licencia en vigor
c. Plano acotado de las plantas del local, indicando superficie útil y superficie construida

Una vez comprobada por el Ayuntamiento la documentación presentada, se expedirá documento acreditativo de la transmisión operada.

Art. 3.2.15 LICENCIAS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS

Corresponde a todas las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y cualesquiera otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes artículos de las presentes Ordenanzas y Normas.

1. Actuaciones urbanísticas provisionales

Se consideran actuaciones urbanísticas diversas de carácter provisional o temporal las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, en particular, las siguientes:

a) Sondeos de terrenos, a los que se acompañará compromiso del solicitante de reponer el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.
b) Vallados de obras y solares
c) Aperturas de zanjas y calas
d) Instalaciones de andamiajes, apeos y grúas. En aquellas instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicarán en los planos las áreas de barrido.

Cada una de ellas se tramitará por el procedimiento en que cada una de ellas haya sido expresamente incluida, o, en su defecto, por el de obras menores. En el acto de su otorgamiento deberá expresarse el tiempo de su vigencia.

2. Actuaciones urbanísticas estables

Se consideran actuaciones estables aquellas que tengan carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas construcción de piscinas y apertura de pozos, entendiendo que las obras de vaciado no se admitirán independientemente de una obra principal, por tanto, su autorización será conjunta con la de esta
b) La ejecución de vados de acceso de vehículos
c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes
d) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, etc.
e) Soportes publicitarios exteriores, que tendrán una vigencia máxima de dos años, considerándose tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayuntamiento
f) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación
g) Vertederos de residuos o escombros
h) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria
i) Instalaciones o construcciones subterráneas, de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación
j) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables, antenas, u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

Salvo las actuaciones que expresamente hayan de tramitarse por el procedimiento de obra menor, según se refleja en el art. 3.2.12 de las presentes Ordenanzas y Normas, todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento de obra mayor.

Para las actividades clasificadas, será de aplicación lo contenido en los textos legales citados en el anterior artículo. Asimismo, aquellos proyectos que deban ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, según la legislación sectorial aplicable, se ajustarán a su correspondiente tramitación.

Previa a la puesta en marcha de actuaciones será preceptiva la obtención de la licencia de apertura y de primera ocupación que corresponda.

Art. 3.2.16 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, para lo que deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad al proyecto y a la licencia de obras concedida, así como su terminación y aptitud para su uso según su destino.

El otorgamiento de la licencia supondrá, igualmente, la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad.

La documentación a presentar, una vez finalizada la actuación será:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el punto 1 del artículo 3.2.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Certificado final de obra suscrito por el técnico director de las mismas en el que se indique el ajuste de lo construido a lo contenido en el proyecto base o, en su caso, a los modificados presentados.

En el caso de existir diferencia entre lo construido y lo autorizado en licencia, se requerirá al interesado para que realice las oportunas modificaciones en plazo determinado transcurrido el cual podrá incurrir en infracción urbanística.

Art. 3.2.18 LICENCIAS DE APERTURA DE ACTIVIDADES

Con carácter previo al inicio de una actividad denominadas "Clasificada", deberá obtenerse la denominada licencia de apertura, según lo dispuesto en la legislación correspondiente citada en los art. 3.2.4 y 3.2.14 de las presentes Ordenanzas y Normas,(art. 19.2 Ley 5/1993).

La obtención de la licencia de apertura será preceptiva para el enganche a los suministros de energía eléctrica, agua, etc., o para la ampliación de los mismos.

La documentación a presentar una vez finalizada la actuación, definida en el Capítulo I del Decreto 159/1994, de 14 de Julio de la Junta de Castilla y León, será:

1. Instancia de solicitud según lo definido en el artículo 3.2.4.$_1$ de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Certificado final de la instalación, suscrito por técnico competente, en el que se indique que todas las instalaciones se han ejecutado bajo su dirección y el ajuste de las mismas y las medidas correctoras, si las hubiera, a lo autorizado en licencia así como a lo dispuesto en las presentes Normas y reglamentos de aplicación.

CAPITULO 3. CONTROL URBANISTICO

Art. 3.3.1 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. INSPECCION

Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.
b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.

Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV de la LUCyL/99, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejercerlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.

La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del Suelo Rústico prohibidos o sujetos a autorización.

Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.

Las medidas de protección de la legalidad frente a actos en ejecución y actos concluidos se especifican en los artículos 113 y 114 de la LUCyL/99.

Art. 3.3.2 INFRACCIONES

Constituyen infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y las presentes Normas, tipificadas y sancionadas en aquella.

Constituyen infracciones urbanísticas **muy graves**:

1. La demolición de inmuebles catalogados en las presentes Normas
2. Las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre

bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o Suelo Rústico con protección.

Constituyen infracciones urbanísticas **graves**:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas en Suelo Rústico.
2. La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.
3. La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la LUCyL/99 o las presentes Normas en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.
4. El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.

Constituyen infracciones urbanísticas **leves** las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la LUCyL/99 o en las presentes Normas y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:

1. La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la LUCyL/99 y en las presentes Normas.
2. El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 101 y 113 de la LUCyL/99.
3. Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
4. El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.
5. El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

El Ayuntamiento en ningún caso podrá dejar de adoptar las medidas oportunas para restituir el orden urbanístico alterado por la infracción o para reponer los bienes afectados al estado anterior a la misma, e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar, poniendo en conocimiento los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción.

Art. 3.3.3 ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

1. Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el art. 8 de la LUCyL/99

2. Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el art. 9 de la LUCyL/99, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el párrafo anterior.

Los propietarios de bienes catalogados, podrán solicitar la cooperación de las corporaciones según se indica en el punto 2 de la Disposición Adicional Tercera de la LUCyL/99.

También podrán dictarse órdenes de suspensión cuando se apreciara la existencia de una infracción urbanística grave, si se ejecutaran actuaciones sin la preceptiva licencia u orden de ejecución o si no se ajustaran a las condiciones señaladas en las mismas.

Con independencia de las sanciones, y siempre que no hubiera transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin la licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, el Ayuntamiento resolverá:

1. Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables

2. Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior

3. Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado 1).

De incumplirse las resoluciones citadas en los puntos anteriores, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas según el art. 118 de la LUCyL/99

El Alcalde procederá en el plazo de tres días, a dar traslado directo al órgano competente del acuerdo de suspensión y paralización inmediata de obras que constituyan falta grave, procediéndose según lo regulado en la legislación correspondiente.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución dará lugar asimismo a la responsabilidad disciplinaria que proceda, denunciándose, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando los hechos pudieran ser constitutivos de delito o falta.

Art. 3.3.4 RESPONSABILIDADES

En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el artículo 114 de la LUCyL/99; y además:

a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.

b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.

Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

Art. 3.3.5 SANCIONES

Las reglas para la aplicación de sanciones, así como su procedimiento y cuantía se regirá por lo establecido en el art. 117 de la LUCyL/99 y reglamentos que la desarrollen.

En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable.

Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado

En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

CAPITULO 4. CONSERVACION Y RUINA DE EDIFICACIONES

Art. 3.4.1 DEBER DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

Según se contiene en el Capitulo II de la LRSV/98 y en el art. 8 de la LUCyL/99, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o las presentes Normas.
b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones de las presentes Normas y sectorial.
d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado 1.b), corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación en los términos expresados en el art. 3.3.3 de las presentes Ordenanzas y Normas, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción.

Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

1. Urbanizaciones:

   El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.

2. Construcciones:

   En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento

3. Instalaciones y carteles.

   Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado b), adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

Art. 3.4.2 RUINA EN LAS EDIFICACIONES

Según lo contenido en el art. 107 de la LUCyL/99, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado art. 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido art. 107:

1. El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.
2. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.

TITULO CUARTO: 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 Sexto.

CAPITULO 1. CONDICIONES DIMENSIONALES

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

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 4.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA

Las condiciones de la parcela son las que debe reunir una parcela 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. 4.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

Son las líneas perimetrales que definen la parcela y la separan de las colindantes.

1. Es **lindero frontal**, el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente.
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.

Art. 4.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. Alineación exterior:

Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa el espacio de las parcelas edificables del de uso público destinado a viales o espacios libres.

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. 4.1.4 PARCELA MINIMA

Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela.

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. 4.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

Tendrán la condición de 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, 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, 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 art. 6.1.3 de las presentes Ordenanzas y Normas.
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 simultanea 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

SECCION SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 4.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION 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. 4.1.7 POSICION 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. 4.1.8 TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES

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

1. **Edificación aislada**, la que esta 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. 4.1.9 POSICION 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. 4.1.10 DEFINICION

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

Art. 4.1.11 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. 4.1.12 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. 4.1.13 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 estas Ordenanzas y Normas.

Art. 4.1.14 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.

SECCION CUARTA: EDIFICABILIDAD

Art. 4.1.15 DEFINICION

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. 4.1.16 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, los sótanos y las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
6. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
7. Los garajes, siempre que no superen los 25 metros cuadrados por cada 100 de edificación principal.

Art. 4.1.17 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. 4.1.18 SUPERFICIE UTIL

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 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Art. 4.1.19 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. 4.1.20 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.

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. 4.1.21 DEFINICION

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

Art. 4.1.22 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.

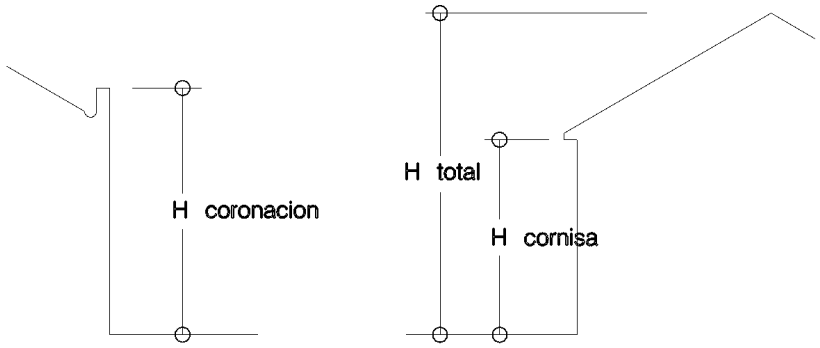
En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

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 (teja,...), será de 20 centímetros.

2. **Altura de coronación**, es la que se mide hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

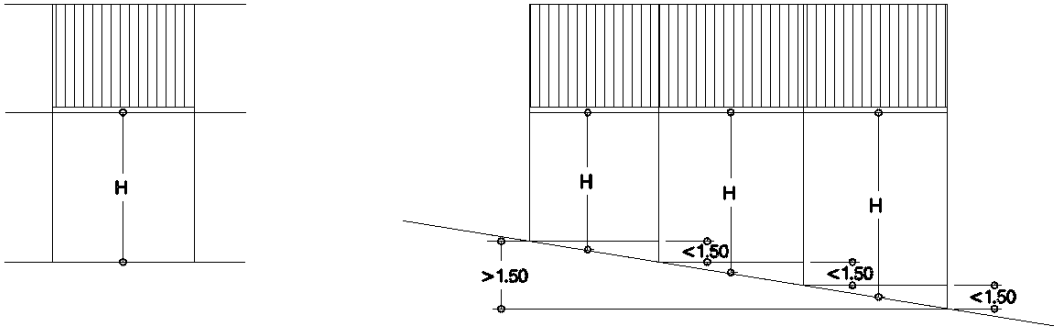
3. **Altura total**, es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.



Art. 4.1.23 MEDICION 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:

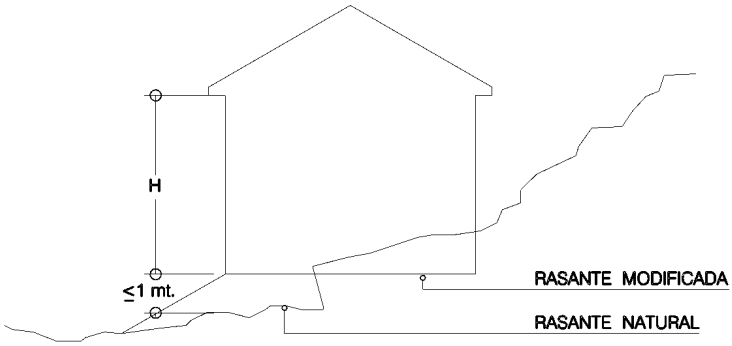
1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.
2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de 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. 4.1.24 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 mas de 1,00 m. sobre la rasante natural en el punto más desfavorable.



Art. 4.1.25 ALTURA MAXIMA

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. 4.1.26 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 cumbrera 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 mas 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. 4.1.27 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. 4.1.28 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. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.

   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 prohibe 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. **Atico**, 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 prohibe 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 1,00 m.

CAPITULO 2: CONDICIONES HIGIENICAS Y DE 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. 4.2.1 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 destinada 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 habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
9. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

Art. 4.2.2 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. 4.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS

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

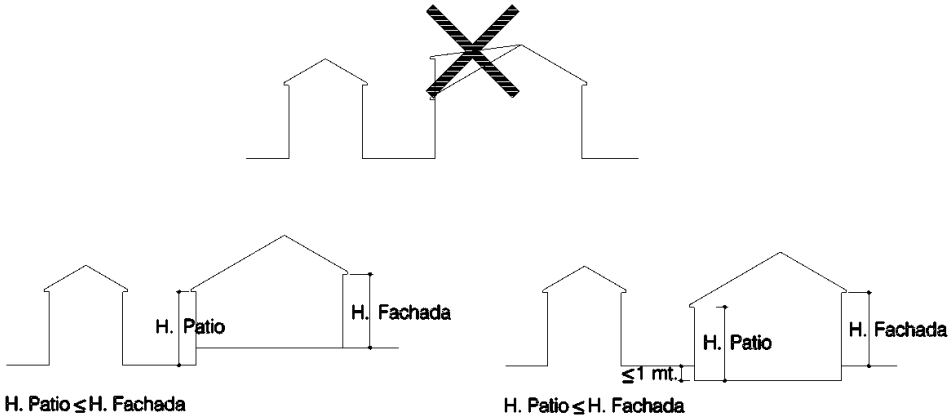
Se distinguen los siguientes tipos:

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. 4.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

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

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida en el art. 4.1.22, 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 art. 6.2.9 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. 4.2.5 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 el 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. 4.2.6 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. 4.2.7 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. 4.2.8 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 las presentes Ordenanzas y Normas, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado.

Podrá ocuparse la planta baja cubriéndola 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. 4.2.9 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 las Normas Básicas 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 Obras Públicas y Urbanismo.

SECCION TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

Art. 4.2.10 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 especificas 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

ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISION MAXIMA (dB A)	
	DIA	NOCHE
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

ACTIVIDAD	RECEPCION MAXIMA (dB A) DIA	NOCHE
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 (Vpals = 10log 3.200 A^2N^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 se 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: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS

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. 4.3.1 DOTACION 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.

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. 4.3.2 EVACUACION 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 especifica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas, 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. 4.3.3 ENERGIA 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 3.000 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 art. 4.2.2 de estas Ordenanzas y Normas.

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 especifica 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 conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Art. 4.3.4 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 especifica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, liquido 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. 4.3.5 EVACUACION DE HUMOS Y GASES

Será necesaria la instalación de un conducto especifico 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 estas Ordenanzas y Normas.

Art. 4.3.6 RETIRADA DE BASURAS

Toda edificación que no sea unifamiliar 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 estas Ordenanzas y Normas.

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

Art. 4.3.7 SERVICIOS POSTALES

Toda edificación contara con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos.

Art. 4.3.8 TELEFONOS

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para la instalación de teléfono en la misma así como para la conexión con las redes exteriores del operador telefónico.

En edificaciones colectivas se instalará portero automático, con conexión del portal y cada uno de los pisos.

Art. 4.3.9 RECEPCION 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.

Art. 4.3.10 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. 4.3.11 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 las presentes Ordenanzas y Normas. 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 $1m^3/s$ 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 $1m^3/s$ 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. 4.3.12 APARCAMIENTO

Excepto para viviendas unifamiliares, los garajes y aparcamientos para el estacionamiento de vehículos 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 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 del 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. Se contará con una ventilación que garantice una renovación de 6 volúmenes por hora y se colocará un extintor por cada 125 m^2 o fracción.

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. 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 4: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 4.4.1 DEFINICION 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. 4.4.2 SEÑALIZACION

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 señalizase los accesos, la situación de peldaños, medios para minusválidos, teléfonos, servicios, salas de maquinaria y demás direcciones útiles para el funcionamiento del edificio.

Art. 4.4.3 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

Art. 4.3.12 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

normativa especifica de protección contra fuego.

Para viviendas colectivas además, se cumplirá:

1. El acceso al edificio debe cumplir con las especificaciones del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.
2. El portal tendrá un ancho mínimo de dos metros hasta la escalera y el hueco de la puerta de entrada tendrá más de 1,50 m. de luz en dos hojas.
3. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo fijado e el art. 4.2.2 de estas Ordenanzas y Normas.

Art. 4.4.4 AREAS DE CIRCULACION 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, descansillos, portales, ascensores, escaleras 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. Descansillos

   Los descansillos 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 el mismo, en cuyo caso será también de 1,50 m.

   Los descansillos de espera de ascensor independientes de la escalera serán de 1,30 m. por 1,30 m. como mínimo.

3. Escaleras

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

   El número máximo de peldaños entre descansillos será de 18 y las dimensiones de los mismos serán tales que cumplan la siguiente proporción entre huella y tabica:

   $$2t+h=63 \text{ cm}$$

   siendo "t" y "h" las dimensiones en centímetros de la tabica y la huella respectivamente, no permitiéndose tabicas de altura superior a 18,5 centímetros ni huellas inferiores a 28.

   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

Arts. 4.4.3 y 4.4.4 CORREGIDOS SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

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 unifamiliares y las de uso privado de los locales, no están sujetas a las anteriores limitaciones.

4. Rampas

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.

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, 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. 4.4.5 PROTECCION CONTRA FUEGO Y RAYO

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en la vigente Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios.

Los edificios contarán con instalación de pararrayos en las condiciones establecidas en el art.4.3.10 de estas Ordenanzas y Normas.

CAPITULO 5: CONDICIONES ESTETICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 4.5.1 DEFINICION 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. 4.5.2 RELACION 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/99.

Asimismo, y en cumplimiento del art. 37 de la LUCyL/99, 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 es recomendable la intervención de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural para la aprobación del diseño de las fachadas.

Art. 4.5.3 PROTECCION 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/99, 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 inventario del Título Noveno de estas Ordenanzas y Normas y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Título.

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, 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.

Art. 4.5.4 COMPOSICION 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 trataran 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:

1. Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.
2. Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrillantado.
3. Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en

persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc.
4. Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.
5. Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.

Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico no 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 capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado 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. 4.5.5 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 prohiben 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 saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.

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 pilastras 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. 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 acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale 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.

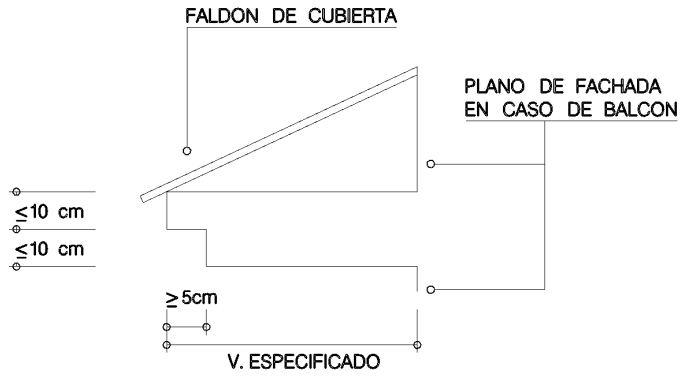
Serán de aplicación las restricciones establecidas en el art. 4.5.4 para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

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 las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza

Art. 4.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohibe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 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, y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

Art. 4.5.7 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 2,10 m. y su saliente será el fijado para los balcones, 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. 4.5.8 CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 4.1.26 de estas Ordenanzas y Normas, 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 6% 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. 4.5.9 MEDIANERIAS

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. 4.5.10 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 trataran de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 4.5.4 de estas Ordenanzas y Normas.

Su altura y características se fijará en las condiciones particulares de las zonas.

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

Art. 4.5.11 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 QUINTO: CONDICIONES DE LOS USOS Y LA URBANIZACION

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 Cuarto y de las particulares de las zonas del Título Sexto.

CAPITULO 1: USO RESIDENCIAL

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

SECCION PRIMERA: VIVIENDA

Art. 5.1.1 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. 5.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Aparte de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en el Titulo Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, las viviendas cumplirán lo siguiente:

1. Se prohiben 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 las presentes Ordenanzas y Normas.

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 m^2, con lado mínimo 1,10 m.
- Cocina: 5 m^2, con lado mínimo de 1,60 m.
- Cocina-comedor: 8 m^2, con lado mínimo de 2,10 m.
- Salón-comedor: 14 m^2, con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.
- Salón-comedor-cocina: 20 m^2, e iguales condiciones que el salón-comedor.
- Baño: 3 m^2, con bañera de 1,40 m., lavabo, bidé e inodoro.
- Dormitorio doble: 10 m^2, con lado mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio individual: 6 m^2, con lado mínimo de 2,00 m.
- Armarios empotrados: 0,25 m^2 por cada cama, contando una para los dormitorios de menos de 8 m^2 y dos para los de más de 10 m^2, 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: 2m^2, 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 1,30 m. siempre y cuando en mas 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.

SECCION SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

Art. 5.1.3 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 m^2, y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el art. 5.2.13 de estas Ordenanzas y Normas.

En todo caso les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.3.6, “Condiciones del uso equipamiento”, dependiendo del tipo de equipamiento a que correspondan.

CAPITULO 2: USO PRODUCTIVO

El uso productivo se divide en:

a) Industria y usos agrícola-ganaderos
b) Oficinas
c) Salas de reunión
d) Hospedaje

SECCION PRIMERA: INDUSTRIA Y USOS AGRICOLA-GANADEROS

Art. 5.2.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

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. 5.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Aseos.

   - Hasta 200 m^2 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 1500 m^2 o entre 11 y 30 trabajadores, un aseo por sexo con lavabo, inodoro y ducha.
   - Desde 1.500 hasta 2000 m^2 o entre 30 y 40 trabajadores, un aseo por sexo con dos retretes, dos lavabos y dos duchas.
   - Desde 2.000 hasta 3.000 m^2 o entre 40 y 50 trabajadores, un aseo por sexo con tres retretes, tres lavabos y tres duchas.

   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 Titulo Quinto de estas Ordenanzas y Normas 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. 5.2.3 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 Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por estas Ordenanzas y Normas.

4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.

5. Se cumplirán las condiciones de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección Contra Incendio en los Edificios y sobre Condiciones Acústicas de los edificios.

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. 5.2.4 TALLERES DOMESTICOS 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.

SECCION SEGUNDA: OFICINAS

Art. 5.2.5 DEFINICION Y CLASIFICACION

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. 5.2.6 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Titulo IV de estas Ordenanzas y Normas, 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 m^2 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. 5.2.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas, excepto el apartado 6.

Art. 5.2.8 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.

SECCION TERCERA: SALAS DE REUNION PARA EL OCIO

Art. 5.2.9 DEFINICION Y CLASIFICACION

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. 5.2.10 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION 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 tendrán una anchura mínima de 1,00 m., y las escaleras, si las hubiera 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 m^2.
- Los locales de hasta 200 m^2 de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m^2 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. 5.2.11 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que las salas de reunión para el ocio sea compatibles con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.

SECCION CUARTA: HOSPEDAJE

Art. 5.2.12 DEFINICION

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. 5.2.13 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, 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 art. 5.1.2 de estas Ordenanzas y Normas.

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 3: USO DOTACIONES URBANISTICAS

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 destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el Capítulo 5 del presente Título, **Condiciones Generales de la Urbanización**

SECCION PRIMERA: SERVICIOS URBANOS

Art. 5.3.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

El uso de servicios urbanos comprende las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas del suministro de energía, agua, telefonía, saneamiento, recogida y tratamiento de residuos, etc.

Art. 5.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

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.

Solo en caso de imposibilidad justificada, se admitirá el tendido aéreo de las redes aludidas en el párrafo anterior.

Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el Capítulo 5 del presente Título: **Condiciones Generales de la Urbanización.**

SECCION SEGUNDA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Art. 5.3.3 DEFINICION Y CLASIFICACION

Espacios libres públicos es el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo. Aquellos espacios, de superficie mayor a 1.000 m^2 y forma tal que pueda inscribirse un círculo de Ø 30 m., 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. 5.3.4 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m^2 y pequeñas edificaciones de carácter cultural. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 4 metros a cornisa.

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

Se establecerán franjas de espacios libres en los laterales de las vías rápidas, como protección física y ambiental contra éstas, y en las que no será necesaria la instalación de juegos y mobiliario enunciados en el párrafo anterior.

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%.

En todo caso, cumplirán con lo especificado en la Ley 3/1998 sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.

SECCION TERCERA: EQUIPAMIENTOS

Art. 5.3.5 DEFINICION Y CLASIFICACION

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, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos)
5. Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
6. Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
6. Comercial.
7. Otros Servicios: Oficinas administrativas, Comisarías de policía, guardia civil, bomberos, Cuarteles del ejército, Cementerios, Mercados, Centros de comunicaciones, etc.

Art. 5.3.6 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTOS

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

   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.

2. Equipamiento cultural

   Aparte de la reglamentación especifica 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.

En edificación aislada, la ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de un 100%.

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.

4. Equipamiento sanitario-asistencial

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria especifica de aplicación. Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad.

5. Equipamiento deportivo

Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.

Cumplirá con la reglamentación especifica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el local.

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 estas Ordenanzas y Normas, serán de aplicación las condiciones generales de las salas de reunión para el ocio, enunciadas en el art. 5.2.10 de estas Ordenanzas y Normas, con las siguientes precisiones:

- La superficie de venta será de 4 m^2 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 m^2.

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el art. 5.2.3 de estas Ordenanzas y Normas.

8. Otros servicios.

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

Cumplirán las normativas especificas de aplicación y la de los usos enunciadas en estas Ordenanzas y Normas, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc.

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 de Patrimonio.

CAPITULO 4: TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

Art. 5.4.1 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. 5.4.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

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

Excepto en viviendas unifamiliares, 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. Se contará con una ventilación que garantice una renovación de 6 volúmenes por hora y se colocará un extintor por cada 125 m² o fracción.

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.

Art. 5.4.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS

Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa especifica 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. 5.4.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial especifica 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 un 100% 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.

CAPITULO 5: NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACION

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Red viaria. Pavimentación
2. Red de abastecimiento de agua
3. Red de alcantarillado y saneamiento
4. Red de energía eléctrica y alumbrado público
5. Red de telefonía.

SECCION PRIMERA: RED VIARIA. PAVIMENTACION

Art. 5.5.1 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 las presentes Ordenanzas y Normas, atendiendo a lo especificado en los art. 4.5.10, 6.2.4, 6.2.6 y 6.2.11.

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
VIAS PEATONALES	8,00%
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	7,50%
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7,00%

Art. 5.5.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PUBLICAS

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, afección y dominio público señaladas en la misma.

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación, 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.	0,60 m.
	Vías de ancho entre 6 y 8 m.	1,00 m.
	vías de ancho mayor a 8 m.	1,50 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 tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

   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%.

   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 con lo especificado en la Ley 3/1998 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.

   Las vías públicas dispondrán de acera para peatones de anchura mínima de 0,60 m. para vías de ancho inferior a 6,00 m., 1,00 m. para vías de ancho comprendido entre 6,00 y 8,00 m. y de 1,50 m. para vías de ancho superior a 8,00 m.

   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.

Las aceras contarán con un ancho mínimo de 1,00 m. 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.

Las calles particulares serán urbanizadas por los propietarios con las mismas características que las públicas, corriendo su conservación y mantenimiento a cargo de los mismos.

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 señalados en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICION	ESPESOR MIN.(cm.)	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-1OO	0.10	

SECCION SEGUNDA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 5.5.3 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 Organo 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 aquel.

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. 5.5.4 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 Urbanizable y en las unidades de actuación 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.).

SECCION TERCERA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO

Art. 5.5.5 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 selenitosas. 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. 5.5.6 SANEAMIENTO

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohibe 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 Octavo de las presentes Ordenanzas y Normas, 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.

SECCION CUARTA: RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Art. 5.5.7 DISTRIBUCION DE ENERGIA

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, traslados, etc.

Art. 5.5.8 ALUMBRADO PUBLICO

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	LAMPARA 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 aúnen 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 QUINTA: RED DE TELEFONIA

Art. 5.5.9 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. 5.5.10 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 SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA: CAMPO DE APLICACION

Art. 6.1.1 DEFINICION 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 8 de la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y en el art. 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).

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

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

- Zona 1. Edificación en Casco Urbano Consolidado.
- Zona 2. Edificación en Areas de Ampliación.
- Unidades de Actuación, Areas Especiales.

Los espacios libres y zonas verdes, 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. 6.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico deducido de las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas, previa aprobación de los instrumentos que, en su caso, las desarrolle, y en las condiciones expresadas en el Capítulo II del Título II de la LRSV/98 y en el Capítulo III del Título I de la LUCyL/99.

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:

1. En **Suelo Urbano Consolidado**, 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 (**A.A.U.**), 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. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

2. En **Suelo Urbano No Consolidado**, incluido en Unidades de Actuación (**U.A.**), 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, incluido-s 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. 6.1.3 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: EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 6.2.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza entre medianeras.

1. **Nivel 1**: Corresponde a los cascos tradicionales, 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, 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 para parcelas superiores a 250 m² y 14 m. de frente se permite la vivienda pareada y la aislada, en las condiciones que se expresan en el art. 6.2.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

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

Art. 6.2.2 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 estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de Elementos de Interés, recogidas en el Título Noveno

Art. 6.2.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL/99, 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 articulo 44.2,a de la LUCyL/99.

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 planea miento, 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.

Los edificios destinados a equipamiento público no se considerarán fuera de ordenación, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las normas zonales correspondientes en el plazo más breve posible.

Las edificaciones tradicionales no tendrán la consideración de fuera de ordenación, excepto cuando se vea afectada su alineación, y salvo distinta indicación en planos de Ordenación, entendiendo por tales aquellas que:

1. Su antigüedad sea superior a 70 años, desde la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Conserven estructura y materiales originales de cubierta y de cerramiento.

No se considerarán como constituyentes de la edificación tradicional, aquellas partes o elementos que se hayan agregado a la misma y/o reformado con posterioridad al plazo indicado, teniendo por tanto éstas la misma consideración de fuera de ordenación expresada anteriormente.

Art. 6.2.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

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 Título Noveno sobre elementos protegidos.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art.37 de la LUCYL/99, 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.

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 estas Ordenanzas y Normas, 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. Materiales de cubierta; teja cerámica curva, según morfología tradicional.

2. Carpinterías exteriores, balcones, etc., siempre que sean recuperables.
3. Bandejas de balcones y ménsulas de piedra, que no podrán ser sustituidas por otro material.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del art. 2.2.10 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Se consideran protegidos todos las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, incluyendo los tradicionales portalones o portaladas de acceso, 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. 6.2.5 PARCELA MINIMA

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 art. 4.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas.

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

1. La superficie mínima de la parcela será:

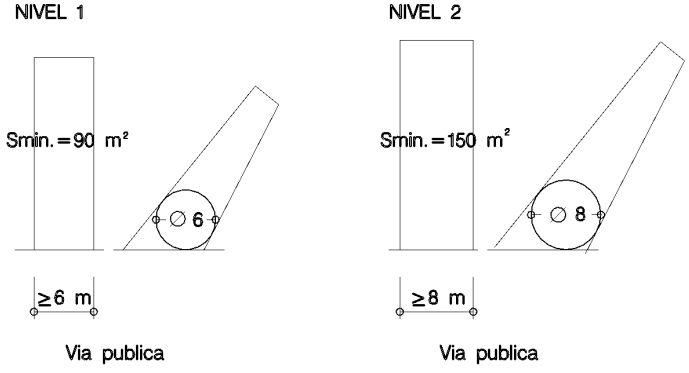
   Nivel 1 ..... 90 m²
   Nivel 2 ..... 150 m²

2. El frente a vial con servicios será como mínimo:

   Nivel 1 ..... 6 m
   Nivel 2 ..... 8 m

3. Su forma será tal que permita inscribir un circulo de diámetro mínimo:

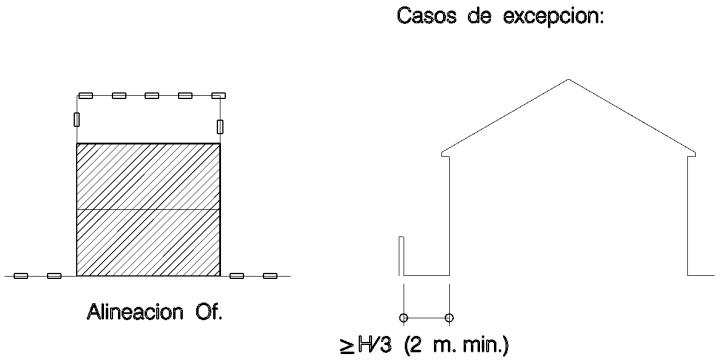
   Nivel 1 ..... 6 m Ø
   Nivel 2 ..... 8 m Ø



Art. 6.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

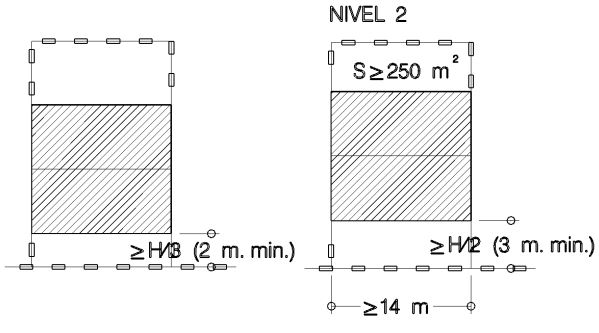
1. Posición respecto a la **alineación oficial**

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 de carácter dotacional.
c) En el 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.



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.

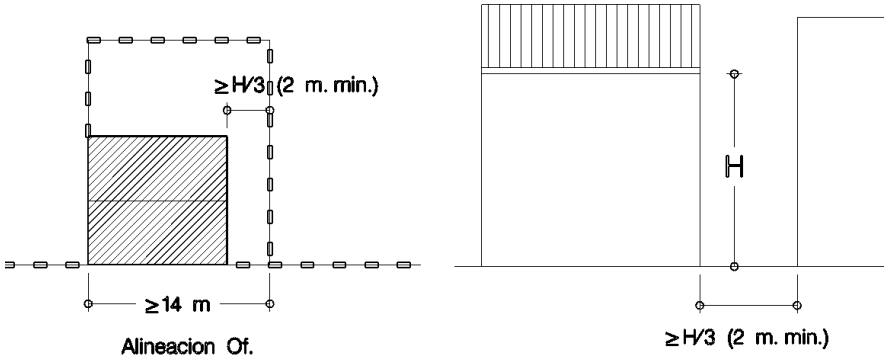
En aquellas zonas en que la edificación no se sitúa sobre la alineación exterior, salvo en el apartado c) anterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2,50 m. en el nivel 1 y 1,50 m en el nivel 2. Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustentes usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los **linderos laterales**

La edificación se adosará a los linderos laterales.

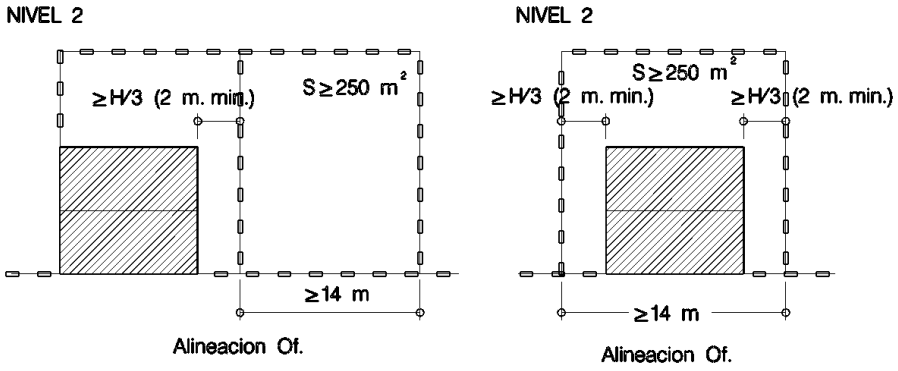
Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a H/3 y 2 m. mínimo, siendo "H" la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 4.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias, 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.



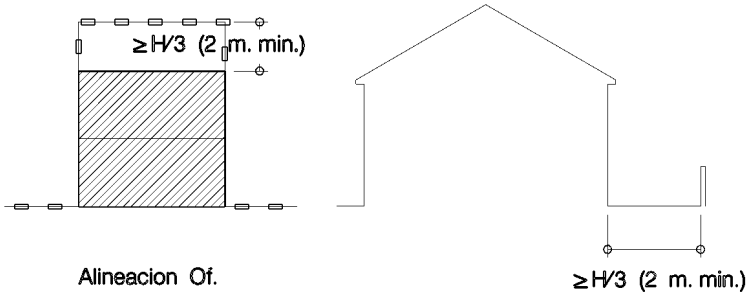
d) En todos los niveles, cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

e) En las mismas condiciones que en el apartado b) del punto anterior

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 H/3 y 2 metros como mínimo, siendo H la altura definida para patios en el art. 4.2.4 de estas Ordenanzas y Normas.



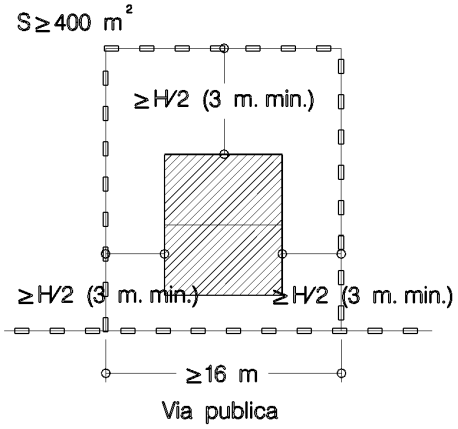
Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

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 9 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
d) 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.
e) En edificaciones de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar, resolviendo de igual modo que el caso anterior.
f) En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

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.

5. En el nivel 2, para **parcelas mayores de 400 m^2 y 16 m. de frente** podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para la Zona **2**, nivel 2, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona **1** respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos.



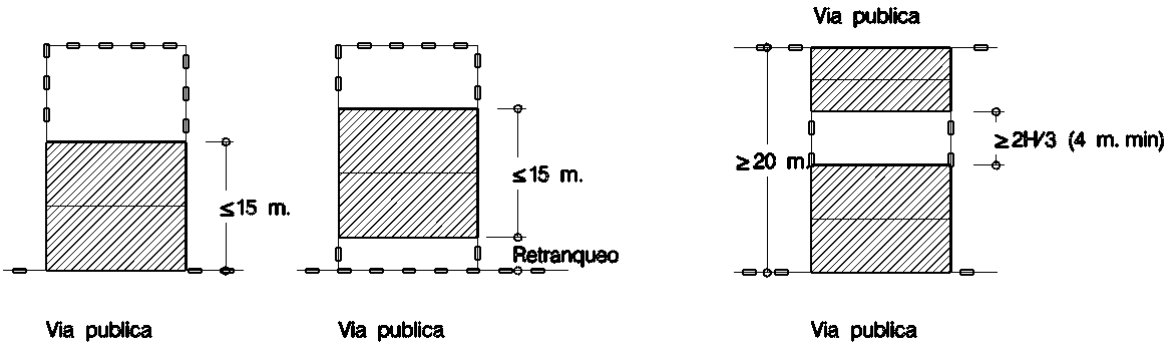
Las condiciones de posición con respecto a la Alineación expresadas en el presente artículo podrán ser modificadas cuando justifique el técnico redactor del proyecto a ejecutar la conveniencia de otra ubicación del edificio dentro de la parcela.

Art. 6.2.7 OCUPACION

En principio, la ocupación, vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la misma trazada a 15 m..

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

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 20 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 4 m., siendo H la altura definida para patios.

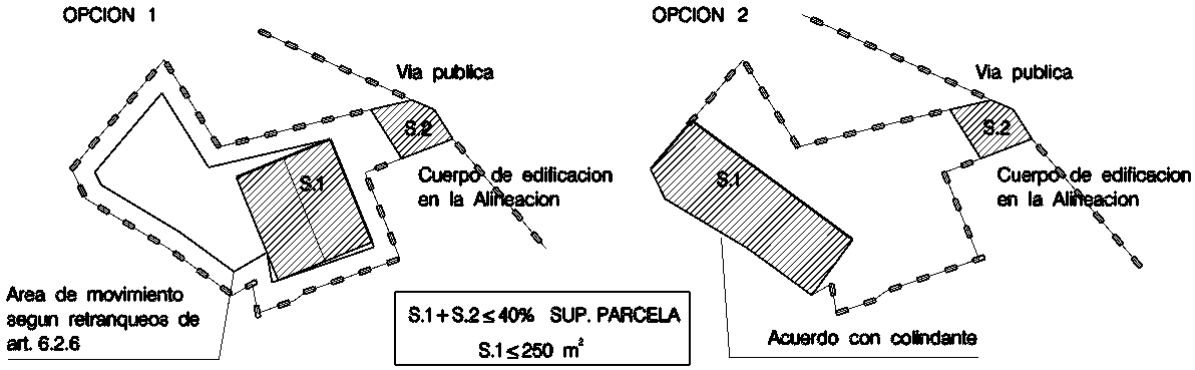


Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. En los dos niveles, deberán disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

Igualmente en ambos niveles, 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 15 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 m^2.

En ambos niveles se establece, para todas las tipologías, 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 100 m²

Art. 6.2.8 EDIFICABILIDAD

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

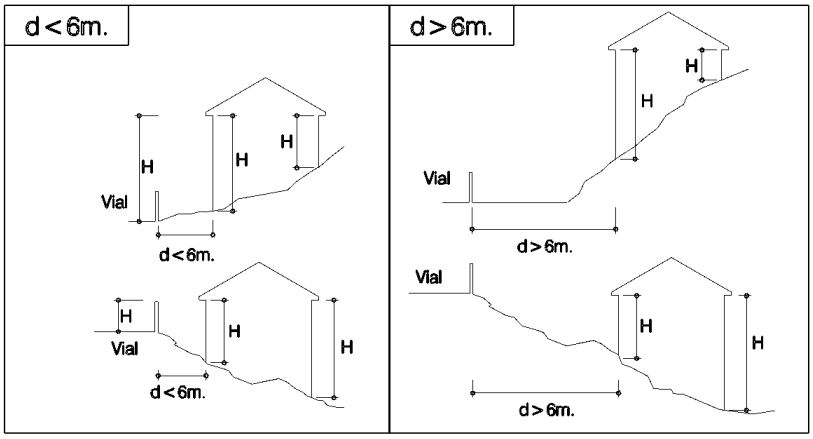
Art. 6.2.9 ALTURAS

Como norma general, la altura máxima será de tres plantas, baja, primera y bajo cubierta, y 6,50 m. a

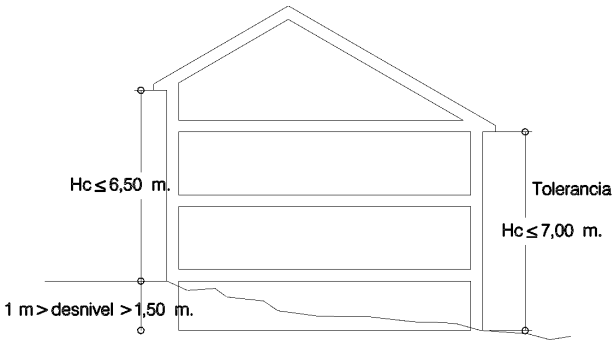
cornisa, según se define en el art. 4.1.22. y medida según se detalla en el art. 4.1.23 o 4.1.24. debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores. Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm. por debajo del borde más exterior del material de cubrición.

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 6 m. Si es superior a 6 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 art. 4.1.23, podrá ser de 7 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

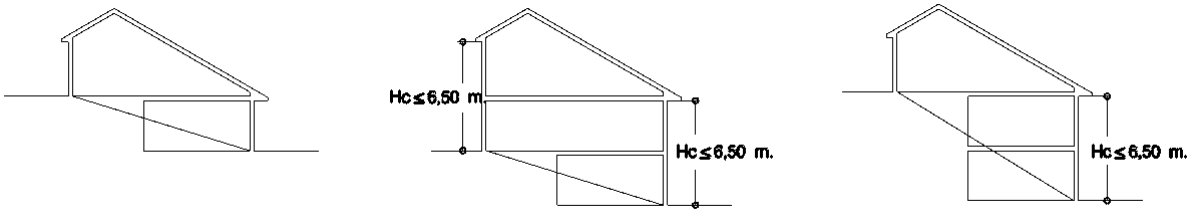


Tanto para la edificación situada sobre la Alineación Oficial, como para aquellas edificaciones que se retranqueen por alguna de las causas contempladas en el punto 1 del art. 6.2.6, no existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones establecido en las condiciones estéticas art. 4.5.8.

Se prohibe 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 Quinto de estas Ordenanzas y Normas.

SECCION TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 6.2.10 CONDICIONES HIGIENICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título Cuarto de las presentes Ordenanzas y Normas.

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 Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTETICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona :

   a) En aplicación de lo dispuesto en los arts. 9 y 37 de la LUCyL/99, 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.

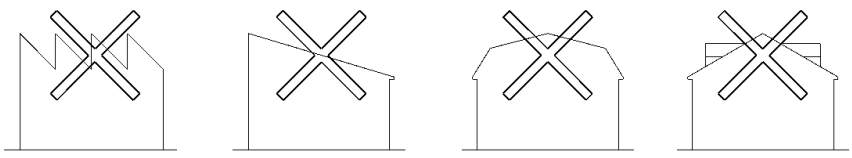
   b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 4.5.4, son: muros de fábrica de piedra de la zona y revocos o morteros coloreados con tonos de color similares a las edificaciones tradicionales.

   c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de hilera.

   La pendiente estará comprendida entre 20º y 30º, con las limitaciones expresadas en el artículo 4.5.8.

   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 o construcción de buhardillas en los faldones.



   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 y pardos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes. En el nivel 2 se permite la colocación de la teja cerámica mixta, en la misma gama de color antes especificada.

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.

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.

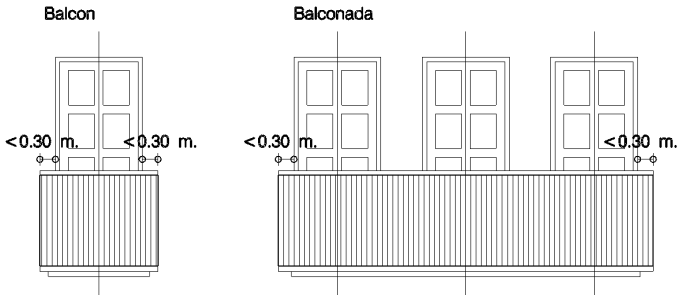
Los capialzados exteriores deberán ajustarse a lo establecido en el art. 4.5.4.

e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 4.5.4 y serán preferiblemente de madera.

Las barandillas de los balcones 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 y balconadas, de las características establecidas en el art. 4.5.5. Se prohiben los cuerpos volados cerrados.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado. Igualmente, las balconadas podrán sobrepasar 30 cm. las jambas extremas de los vanos a los que sirvan.



El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 4.5.5.

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 4 metros.....no se permiten salientes
Anchura o separación entre 4 y 6 metros.....saliente máximo 0,30 m
Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,50 m

En el nivel 2, para aquellas edificaciones que ajusten sus condiciones de alineación a las de la Zona 2, las condiciones de los vuelos serán las especificadas para esa zona.

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

Quedan prohibidos los remetidos.

g) Será obligatoria la realización de cornisas o aleros, de un vuelo mínimo de 25 cm. El vuelo máximo 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 0,50 m

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

h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales, ni frentes de fachada superiores a 50 m., salvo en el equipamiento deportivo, que podrá llegar a 55 m.

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 arts. 6.2.5 y 6.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 6.2.6 para cada nivel.

k) El arbolado existente en las parcelas se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y transplantando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

l) En las viviendas colectivas, los huecos de fachada correspondientes a la escalera, tendrán una forma, proporción y tratamiento igual a los del resto de la edificación.

3. Podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

SECCION CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 6.2.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial, en las siguientes categorías

- Nivel 1: Vivienda unifamiliar y colectiva
- Nivel 2: Vivienda unifamiliar, colectiva y residencias comunitarias de menos de 500 m².

En el núcleo urbano de Villaflor sólo se permitirá la vivienda unifamiliar.

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso **productivo**

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, y observando lo contenido en el art. 4.2.1 sobre desarrollo de actividades en piezas habitables, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

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

1. Deberá estar vinculado a vivienda del propietario.
2. Se prohiben los cuerpos de edificación que tengan más de 250 m^2 de superficie en el nivel 1 y 500 m² en el nivel 2.
3. Como caso particular, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 4 m. máximo de altura a cornisa si está asociado a vivienda, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.
4. Las explotaciones ganaderas se permitirán siempre que cuenten con la consideración

de corrales domésticos, según el Anexo al Decreto 159/1994 de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, y superficie inferior a 150 m².

b. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.
c. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en el ámbito del Nivel 1.
d. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. 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 Quinto de estas Ordenanzas y Normas, 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.

En edificación aislada las condiciones de edificabilidad y ocupación serán las establecidas a continuación para cada clase de equipamiento:

- Equipamiento educativo: La ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 1,00 m²/m².
- Equipamiento cultural: La ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1,20 m²/m².
- Equipamiento religioso: La ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 1,00 m²/m².
- Equipamiento sanitario asistencial: La ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de 1,40 m²/m².
- Equipamiento deportivo: La ocupación máxima será de un 60%, que no incluirá las instalaciones descubiertas, y la edificabilidad de 0,75 m²/m².
- Equipamiento de espectáculos: Según condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.
- Equipamiento comercial: Según condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.
- Otros servicios: Según condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

b. Las Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m^2 y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. **Transportes y comunicaciones**

Se prohibe 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.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4, Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2 EDIFICACION EN AREAS DE BORDE

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 6.3.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La Zona **2**, corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en los bordes de los núcleos, donde la densidad disminuye progresivamente.

La Zona se divide en dos niveles, dependiendo de la extensión de las parcelas, en base a adaptarse a diferentes ubicaciones, que recomiendan una mayor o menor densidad de edificación dadas las tipologías existentes.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades correspondientes. La tipología predominante es la vivienda pareada en el nivel 1 y la vivienda aislada en el nivel 2.

Art. 6.3.2 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 estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Noveno.

Art. 6.3.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

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

Art. 6.3.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

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

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 6.3.5 PARCELA MINIMA

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 art. 4.1.4.

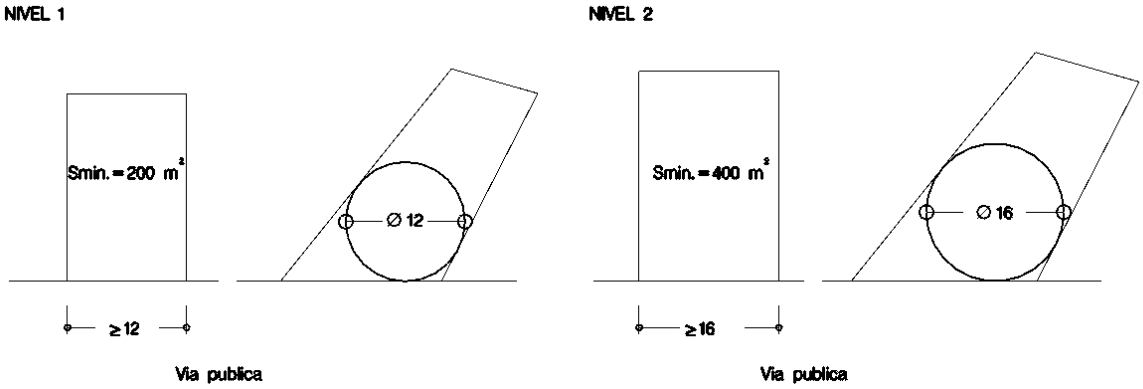
En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

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

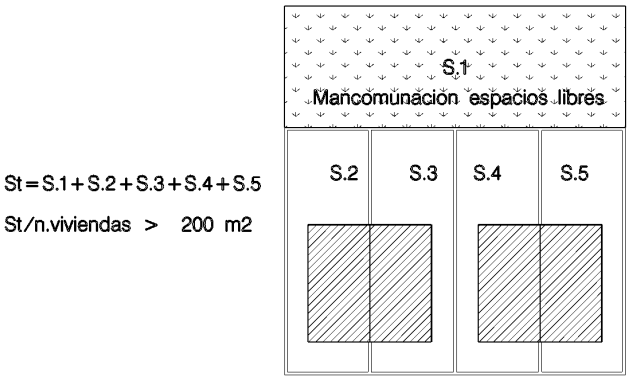
- La superficie mínima de la parcela será:
  Nivel 1 ..... 200 m²
  Nivel 2 ..... 400 m²

- El frente a vial con servicios será como mínimo:
  Nivel 1 ..... 12 m
  Nivel 2 ..... 16 m

- Su forma será tal que permita inscribir un circulo de diámetro mínimo:
  Nivel 1 ..... 12 m Ø
  Nivel 2 ..... 16 m Ø



En el nivel 1 se permite la reducción de las dimensiones de parcela hasta 150 m² en promociones unitarias, debiendo mancomunar espacios libres, siempre que se mantenga la relación 1 viv/200 m², cumpliendo los retranqueos especificados a la alineación oficial y lindero trasero y sin que represente aumento en la edificabilidad ni ocupación.



Los espacios libres resultantes de la mancomunación no sustituirán, en ningún caso, a los especificados por el planeamiento ni, en su caso, a las reservas mínimas fijadas para las Unidades de Actuación, sino que se añadirán a éstas.

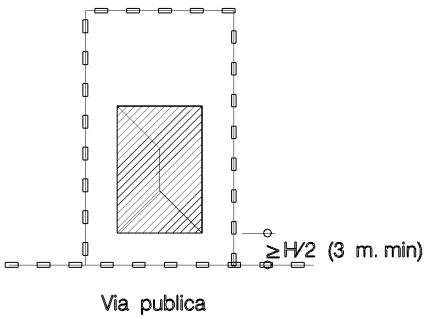
Será admisible una variación del 3% sobre las medidas anteriores en una sola parcela, cuando al realizar una segregación, fuera esa la diferencia necesaria para obtener una parcela más.

Art. 6.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la **alineación oficial**

   La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

   La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a H/2 y 3 m. mínimo



La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,60 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

2. Posición respecto a los **linderos laterales** y **trasero**

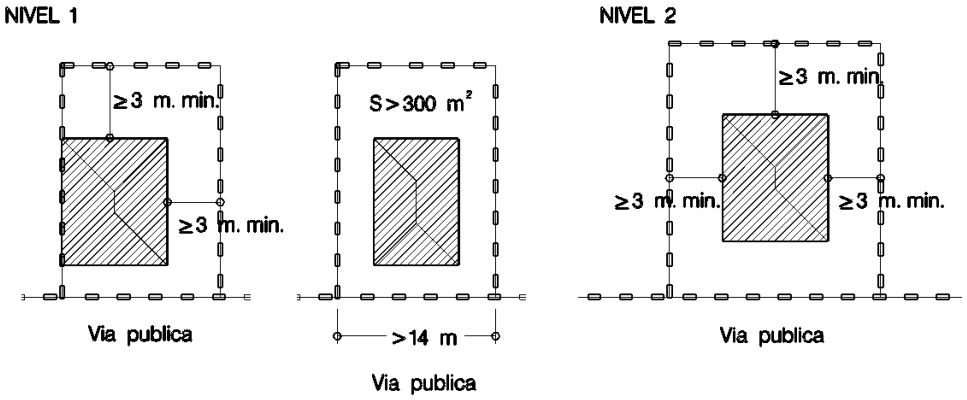
En el nivel 1, la vivienda se adosará a un lindero lateral, en edificación pareada, mientras que respecto del otro lindero lateral y del trasero se cumplirá lo establecido para el nivel 2

En el resto de los casos, la edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a 3 m. mínimo.

En el nivel 2, puede adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5%, no quedando paños de la misma al descubierto.

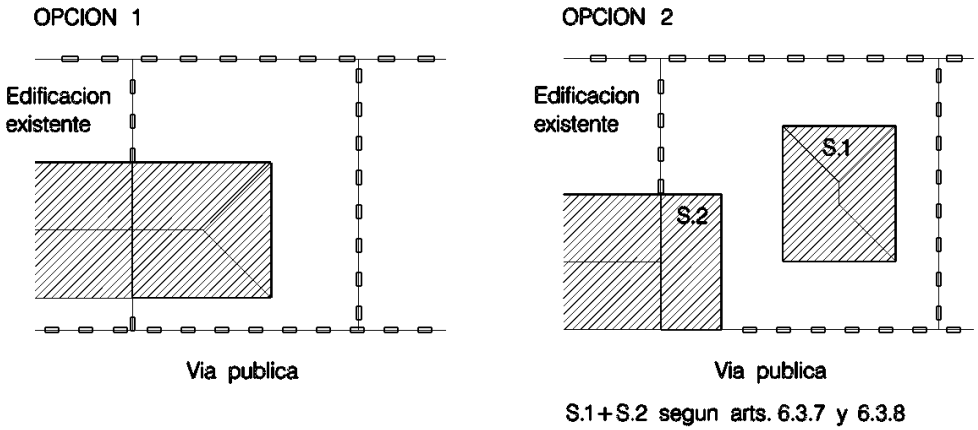
Igualmente, en el nivel 1, podrán separarse del lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas sean mayores de 300 m^2 y su frente a vial sea mayor a 14 m.



3. **Medianerías**

Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior, o por colindancia con una parcela con Zona de Ordenanza **1**, existiera en ella una edificación medianera, la nueva construcción deberá adosarse a ella según las condiciones expresadas anteriormente, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella que cumpla con las referidas condiciones.

No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los arts. 6.3.7 y 6.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



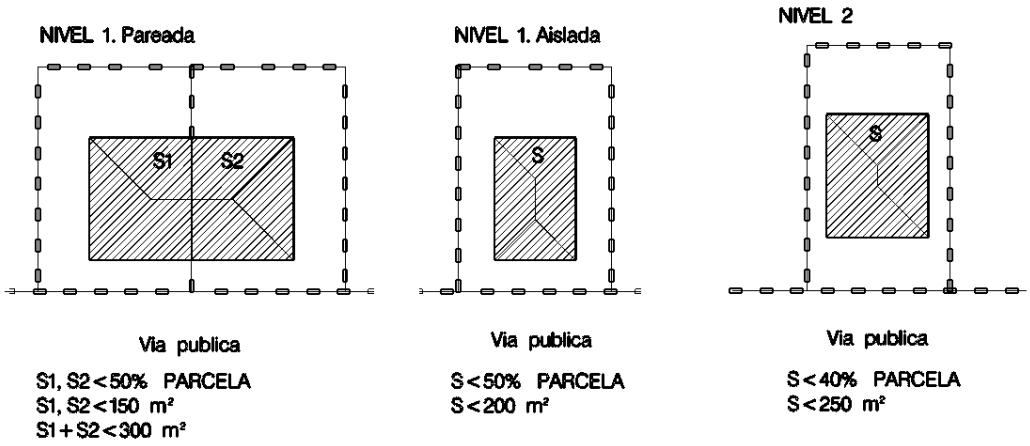
Art. 6.3.7 OCUPACION

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar los porcentajes de parcela indicados a continuación

- Nivel 1 ..... 50 %
- Nivel 2 ..... 40 %

La edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a:

- Nivel 1. (Vivienda adosada)..... 150 m²
- Nivel 1. (Vivienda aislada)..... 200 m²
- Nivel 2 ..... 250 m²



Art. 6.3.8 EDIFICABILIDAD

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

Art. 6.3.9 ALTURAS

La altura de cornisa máxima será de 6,75 m., medida según el art. 4.1.24. En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 7,50 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

Para edificaciones situadas a menos de 6 m. de la Alineación Oficial, la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno. Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

El uso equipamiento deportivo podrá tener una altura total de 9 m.

SECCION TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 6.3.10 CONDICIONES HIGIENICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título Cuarto de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 6.3.11 CONDICIONES ESTETICAS

Será de aplicación lo establecido para el nivel 2 de la Zona **1**, art. 6.2.11 con las siguientes precisiones:

1. Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.

2. Además de la teja cerámica, se permite el uso de teja de cemento. Las piezas podrán ser planas, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona **1**.

3. Pueden disponerse monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.

4. No serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 6.2.11 relativas a materiales de fachada, debiendo cumplir lo especificado en el artículo 4.5.4.

5. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 50% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

6. El vuelo máximo permitido para la formación de balcones será de 1,00 m, con 1,80 m. de frente y 1 m. para la formación de aleros. En el nivel 2 se permiten los cuerpos volados cerrados, siempre que los mismos cumplan con las distancias de retranqueo establecidas en el artículo 6.3.6.

7. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo, entre paños, y nunca superior a 30 m.

SECCION CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 6.3.12 USO PRINCIPAL

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

Art. 6.3.13 USOS COMPATIBLES

Será de aplicación lo establecido en la Zona **1**, nivel 2, admitiéndose el uso productivo en todas sus categorías, en edificio exclusivo, superficie inferior a 350 m², en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES DEL AREA DE ESPECIAL ORDENACIÓN AE.1

Art. 6.4.1 AMBITO, DEFINICION Y CONDICIONES.
FICHA DE DESARROLLO DEL AREA ESPECIAL AE.1

El **Área Especial**, corresponde a una zona concreta, ocupada o no por la edificación, en la que se pretenda establecer unas condiciones de Ordenación específicas.

Se establecen, a continuación, unas condiciones específicas para su desarrollo, determinando vías, alineaciones y cesiones.

En el Área Especial no se fija Sistema de Actuación, entendiendo que cada propietario acepta la ordenación propuesta y que debe cumplir con las obligaciones que le corresponden con previo a la edificación, pudiendo, no obstante, en cualquier momento a instancia de parte, plantear la delimitación de una Unidad de Actuación, según el procedimiento establecido por la legislación urbanística aplicable.

1.- Características

Superficie bruta:	2.299 m²
Uso principal:	Residencial
Núcleo:	Ricobayo de Alba
Parcelas incluidas:	nº 92 y 93 del Polígono 13 del Plano Catastral de Fincas Rústicas de Muelas del Pan

2.- Condiciones de ordenación

a.- Volumen y densidad

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas, reflejadas en los planos de Ordenación:

Zona **1** "Edificación Alineada".
Suelo edificable: 367 m²

Zona **2** "Edificación Aislada".
Suelo edificable: 1.865 m²

b.- Cesiones obligatorias y gratuitas

Viario: 67 m²

3.- Condiciones de desarrollo

Condiciones previas a la concesión de licencia de edificación:

- Establecimiento de cesiones, tanto para el ensanchamiento de la vía existente como para la permuta entre los particulares.
- Proyecto de Urbanización

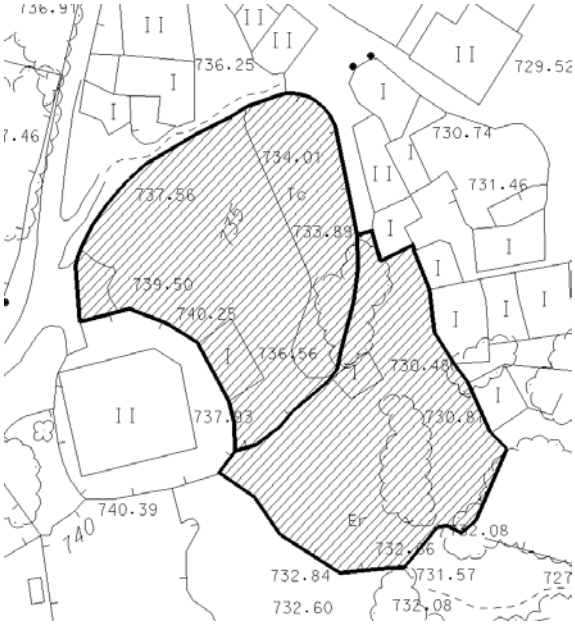
Será necesaria la normalización de las fincas incluidas en el Área Especial, de forma que su configuración final se ajuste a lo especificado en la presente ficha. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán en metálico. De forma complementaria se aplicarán las condiciones de reparcelación establecidas en el artículo 75 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).

La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de 15 días, y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

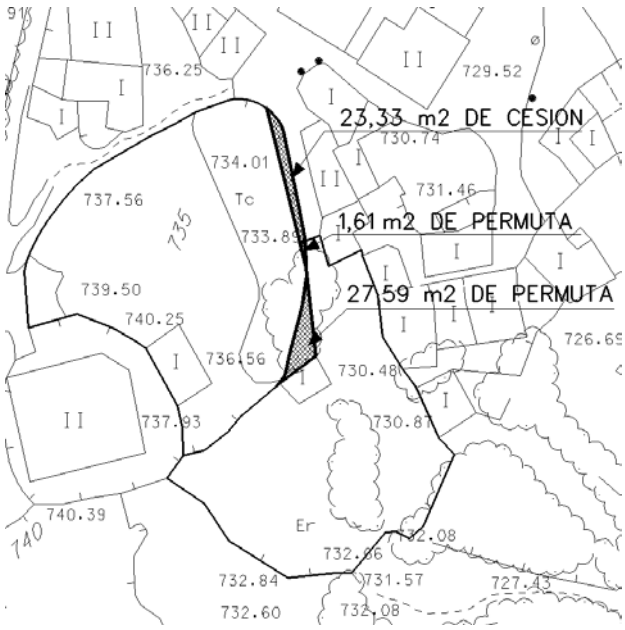
Art. 6.4.1 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

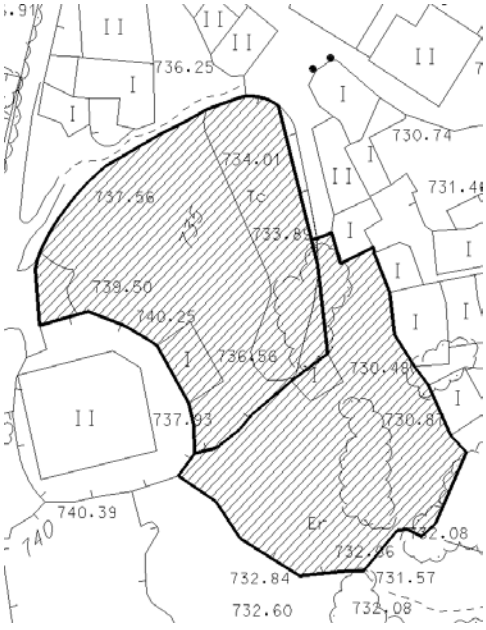
FICHA DE DESARROLLO DE AREA ESPECIAL
AE.1

CONFIGURACION
ACTUAL DEL
AMBITO



CONFIGURACION
DE LAS PARCELAS
TRAS NORMALIZACION





CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 6.5.1 AMBITO, DEFINICION Y CONDICIONES.
FICHAS DE DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados 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/99

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

Se han propuesto los sistemas de "Concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "Compensación", 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/99.

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/99, 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/99, 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/99 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.

La ordenación propuesta podrá ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, sin que ello represente en ningún caso una disminución de cesiones, debiendo mantener en cualquier caso las conexiones con el viario existente señalado y siempre que:

1. Sean convenientemente justificadas.
2. Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en el art. 73 de la LUCyL/99.

Art. 6.5.1 CORREGIDO SEGÚN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

3. No represente disminución en las cesiones establecidas ni aumento en la edificabilidad.

4. No suponga una modificación de las determinaciones de Ordenación General establecidas en el art. 1.1.9 de las presentes Ordenanzas y Normas.

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 LUCyL99.

Art. 6.5.1 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.mue.1

1.- Características

Superficie bruta:	5.993 m²
Uso principal:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Volumen y densidad

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas, reflejadas en los planos de Ordenación:

Ordenanza de aplicación propuesta:	Zona **2** "Edificación Aislada", nivel 1
Nº máximo de viviendas:	17 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	28,37 viv/ha

b.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva equipamiento y plazas aparcamiento:

Viario propuesto:	según Estudio de Detalle (E.D.)
Espacios libres públicos (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	180 m²
Total cesiones de suelo propuestas:	180 m² + viario E.D.
Reserva de suelo para equipamiento (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	180 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	18 plazas

c.- Aprovechamientos

Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	1.800 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,30 m²/m²**

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

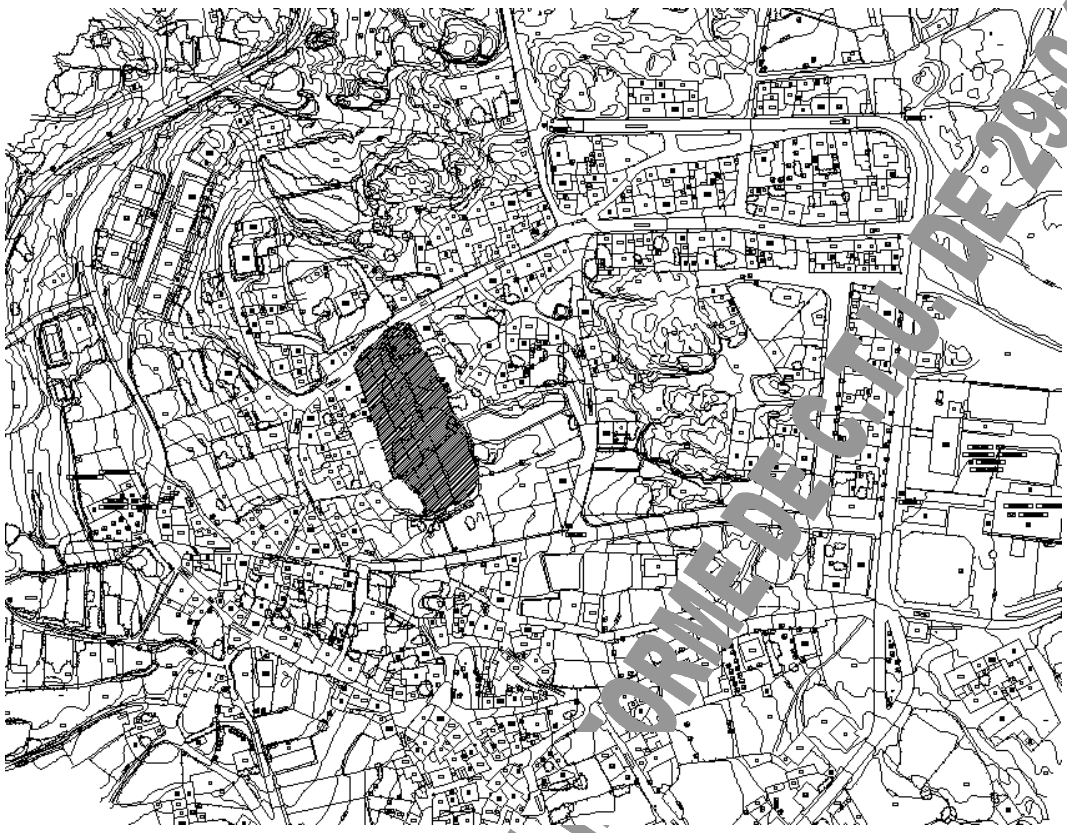
- Proyecto de Urbanización
- En su caso, Proyecto de Reparcelación

La estructura viaria que se refleja en el esquema gráfico tiene carácter orientativo, siendo vinculantes las conexiones con el resto del viario.

El Estudio de Detalle fijará la ubicación final del suelo destinado a reserva para equipamientos, espacios libres y plazas de aparcamiento.

En todo caso, las condiciones mínimas de ajardinamiento del espacio libre serán las que figuran en el documento de Estudio de Viabilidad Económica de las presentes Normas Urbanísticas para otros espacios libres.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.mue.1



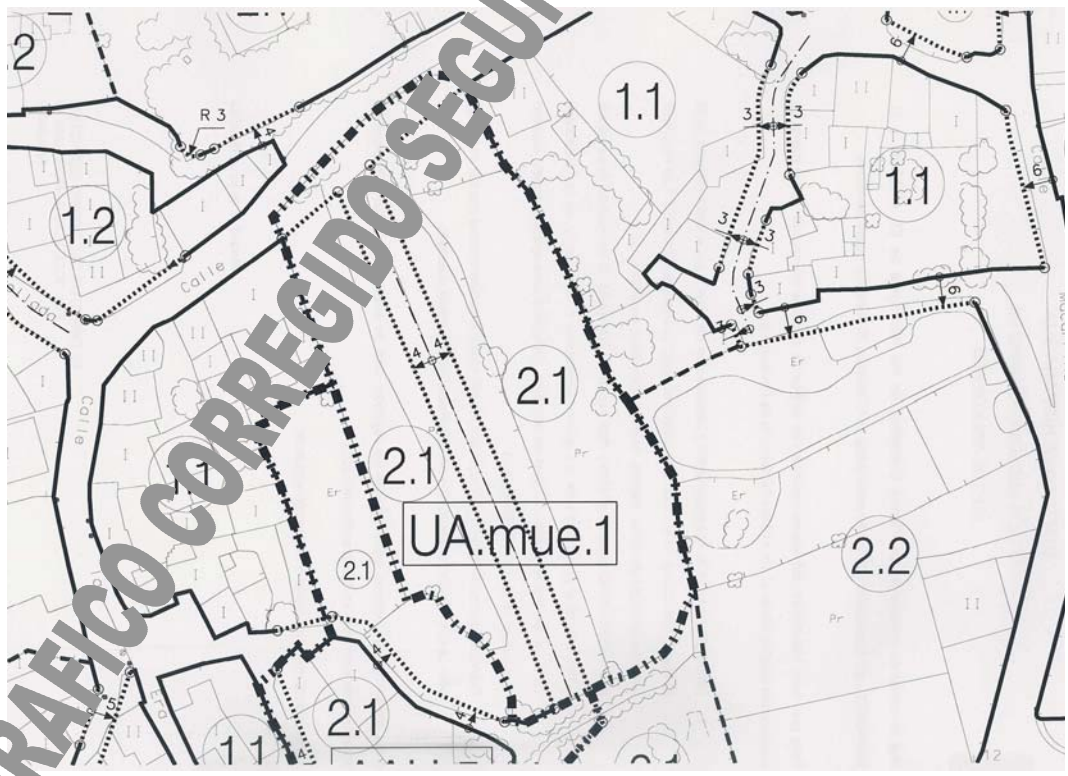


GRAFICO CORREGIDO SEGUN INFORME DE CTU, DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.ric.1

1.- Características

Superficie bruta:	19.631 m²
Uso principal:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Volumen y densidad

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas, reflejadas en los planos de Ordenación:

Ordenanza de aplicación propuesta:	Zona **2** "Edificación Aislada", nivel 2
Nº máximo de viviendas:	56 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	28,53 viv/ha

b.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva equipamiento y plazas aparcamiento:

Viario propuesto:	según Estudio de Detalle (E.D.)
Espacios libres públicos (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99	590 m²
Total cesiones de suelo propuestas:	590 m² + viario E.D.
Reserva de suelo para equipamiento (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	590 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	59 plazas

c.- Aprovechamientos

Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	5.900 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,30 m²/m²**

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización
- En su caso, Proyecto de Reparcelación

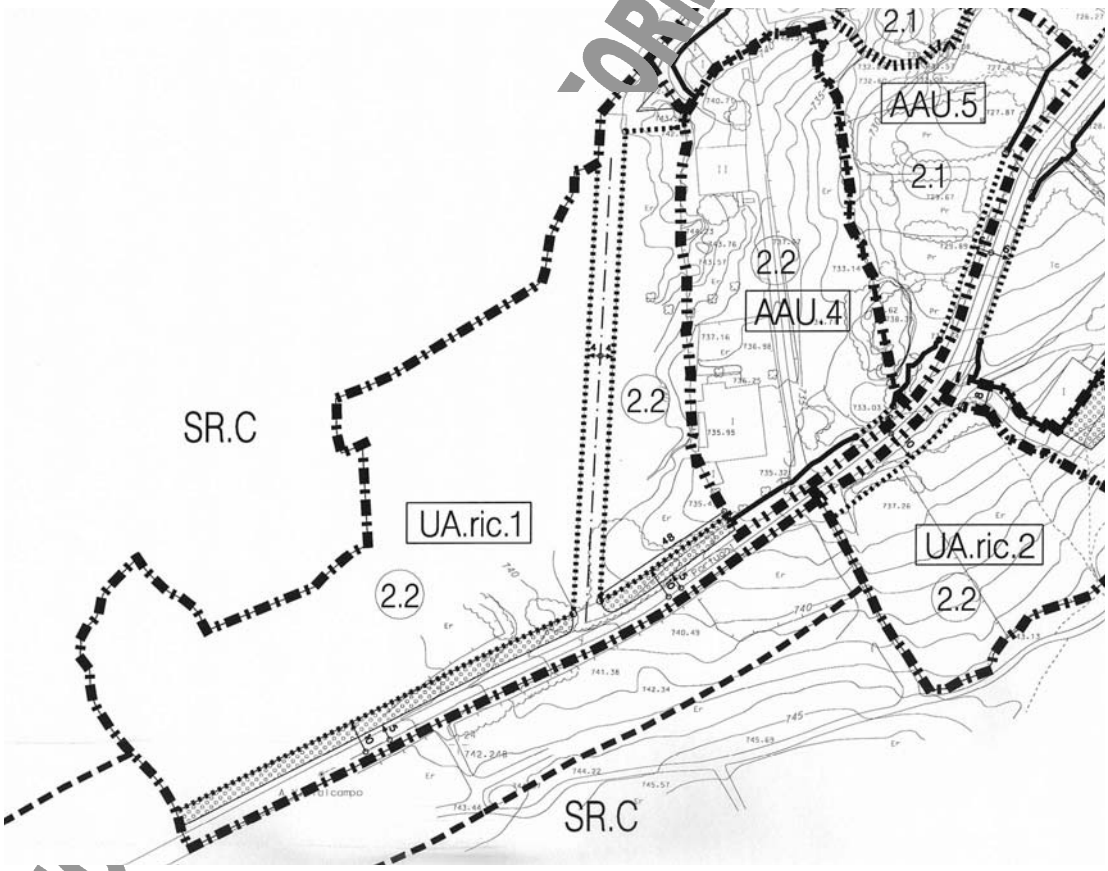
La estructura viaria que se refleja en el esquema gráfico tiene carácter orientativa, así como la ubicación del espacio libre. El Estudio de Detalle fijará la ubicación final del suelo destinado a reserva para equipamientos, espacios libres y plazas de aparcamiento.

En todo caso, las condiciones mínimas de ajardinamiento del espacio libre serán las que figuran en el documento de Estudio de Viabilidad Económica de las presentes Normas Urbanísticas para otros espacios libres.

Tiene carácter de determinación de Ordenación Detallada la zonificación (Zona **2.2**) establecida, por lo que podrá ser modificada, justificadamente, en el Estudio de Detalle.

FICHA CORREGIDA SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.ric.1



GRAFIC ORME DE C.T.U. DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.ric.2

1.- Características

Superficie bruta:	5.167 m²
Uso principal:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Volumen y densidad

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas, reflejadas en los planos de Ordenación:

Ordenanza de aplicación propuesta:	Zona 2 "Edificación Aislada", nivel 2
Nº máximo de viviendas:	15 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	29,03 viv/ha

b.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva equipamiento y plazas aparcamiento:

Viario propuesto:	según Estudio de Detalle
Espacios libres públicos (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	150 m²
Total cesiones de suelo propuestas:	150 m²+ viario
Reserva de suelo para equipamiento (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	150 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	15 plazas

c.- Aprovechamientos

Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	1.500 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,29 m²/m²**

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización
- En su caso, Proyecto de Reparcelación

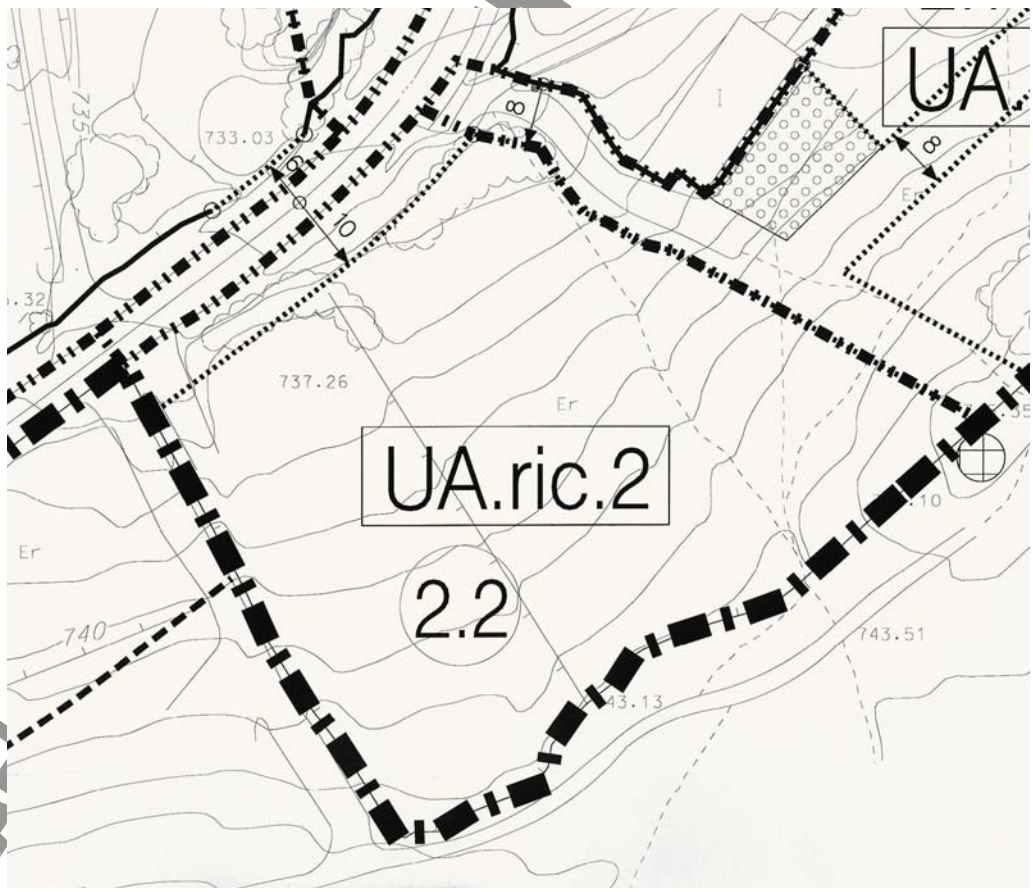
La estructura viaria que se refleja en el esquema gráfico tiene carácter orientativa. El Estudio de Detalle fijará la ubicación final del suelo destinado a reserva para equipamientos, espacios libres y plazas de aparcamiento. Las conexiones con el resto del viario se consideran vinculantes.

En todo caso, las condiciones mínimas de ajardinamiento del espacio libre serán las que figuran en el documento de Estudio de Viabilidad Económica de las presentes Normas Urbanísticas para otros espacios libres.

Tiene carácter de determinación de Ordenación Detallada la zonificación (Zona **2.2**) establecida, por lo que podrá ser modificada, justificadamente, en el Estudio de Detalle.

FICHA CORREGIDA SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.ric.2



GRAFI NFORME DE CTU DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.ric.3

1.- Características

Superficie bruta:	3.515 m²
Uso principal:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Volumen y densidad

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas, reflejadas en los planos de Ordenación:

Ordenanza de aplicación propuesta:	Zona "Edificación Aislada", nivel 1 y nivel 2
Nº máximo de viviendas:	10 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	28,45 viv/ha

b.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva equipamiento y plazas aparcamiento:

Viario propuesto:	según Estudio de Detalle
Espacios libres públicos (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	100 m²
Total cesiones de suelo propuestas:	100 m²+ viario
Reserva de suelo para equipamiento (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	100 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	10 plazas

c.- Aprovechamientos

Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Pública:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	1.000 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,28 m²/m²**

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización
- En su caso, Proyecto de Reparcelación

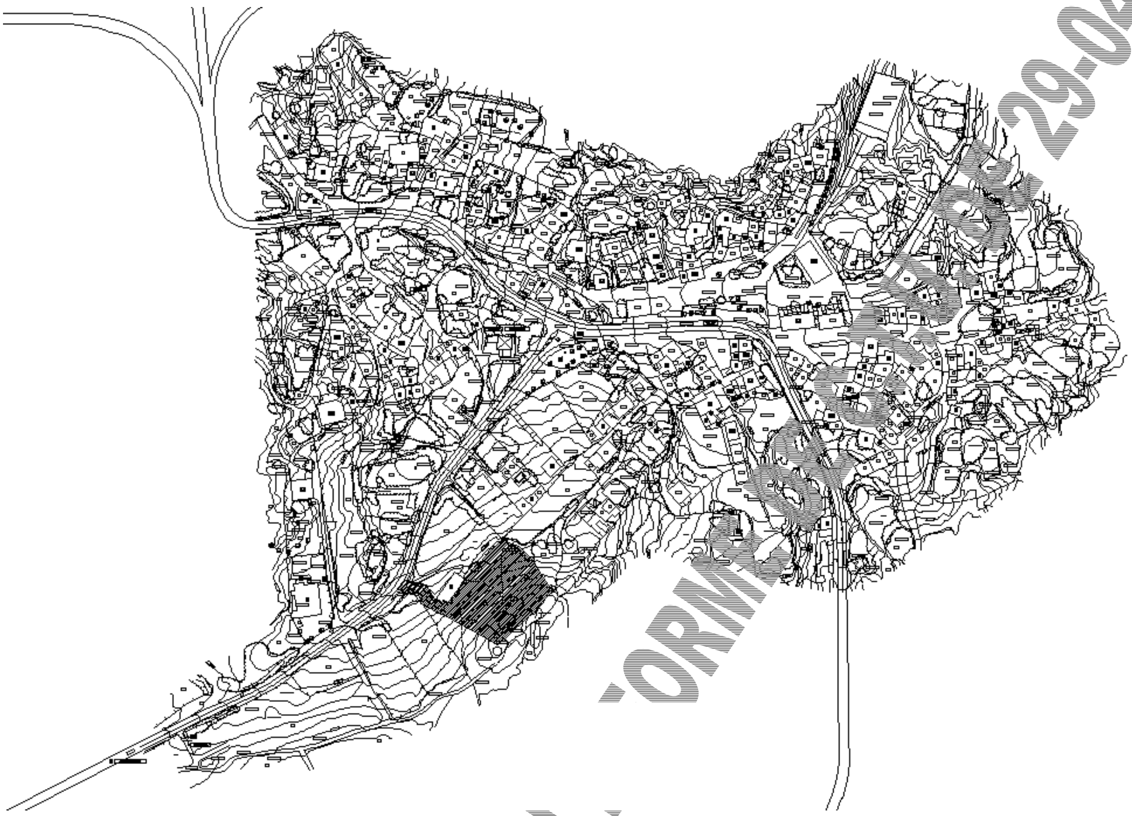
La estructura viaria que se refleja en el esquema gráfico tiene carácter vinculante, no así la ubicación del espacio libre, que tendrá carácter orientativo. El Estudio de Detalle fijará la ubicación final del suelo destinado a reserva para equipamientos, espacios libres y plazas de aparcamiento. Las conexiones con el resto del viario se consideran vinculantes.

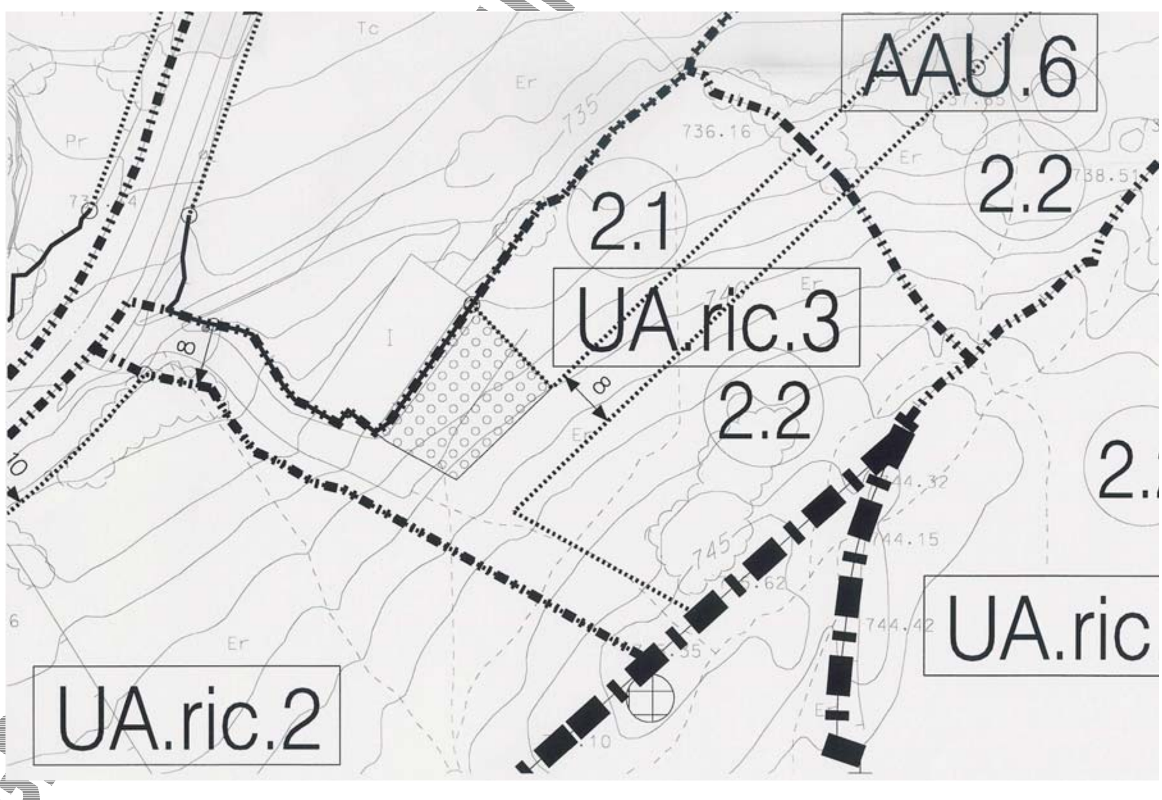
En todo caso, las condiciones mínimas de ajardinamiento del espacio libre serán las que figuran en el documento de Estudio de Viabilidad Económica de las presentes Normas Urbanísticas.

Tiene carácter de determinación de Ordenación Detallada la zonificación (Zona **2.1** y Zona **2.2**) establecida, por lo que podrá ser modificada, justificadamente, en el Estudio de Detalle.

FICHA CORREGIDA SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.ric.3





FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.ric.4

1.- Características

Superficie bruta:	6.827 m²
Uso principal:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Volumen y densidad

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas, reflejadas en los planos de Ordenación:

Ordenanza de aplicación propuesta:	Zona 2 "Edificación Aislada", nivel 2
Nº máximo de viviendas:	19 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	27,83 viv/ha

b.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva equipamiento y plazas aparcamiento.

Viario propuesto:	según Estudio de Detalle (E.D.)
Espacios libres públicos (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	200 m²
Total cesiones de suelo propuestas:	200 m² + viario E.D.
Reserva de suelo para equipamiento (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	200 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	20 plazas

c.- Aprovechamientos

Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	2.000 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,29 m²/m²**

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Concierto
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización
- En su caso, Proyecto de Reparcelación

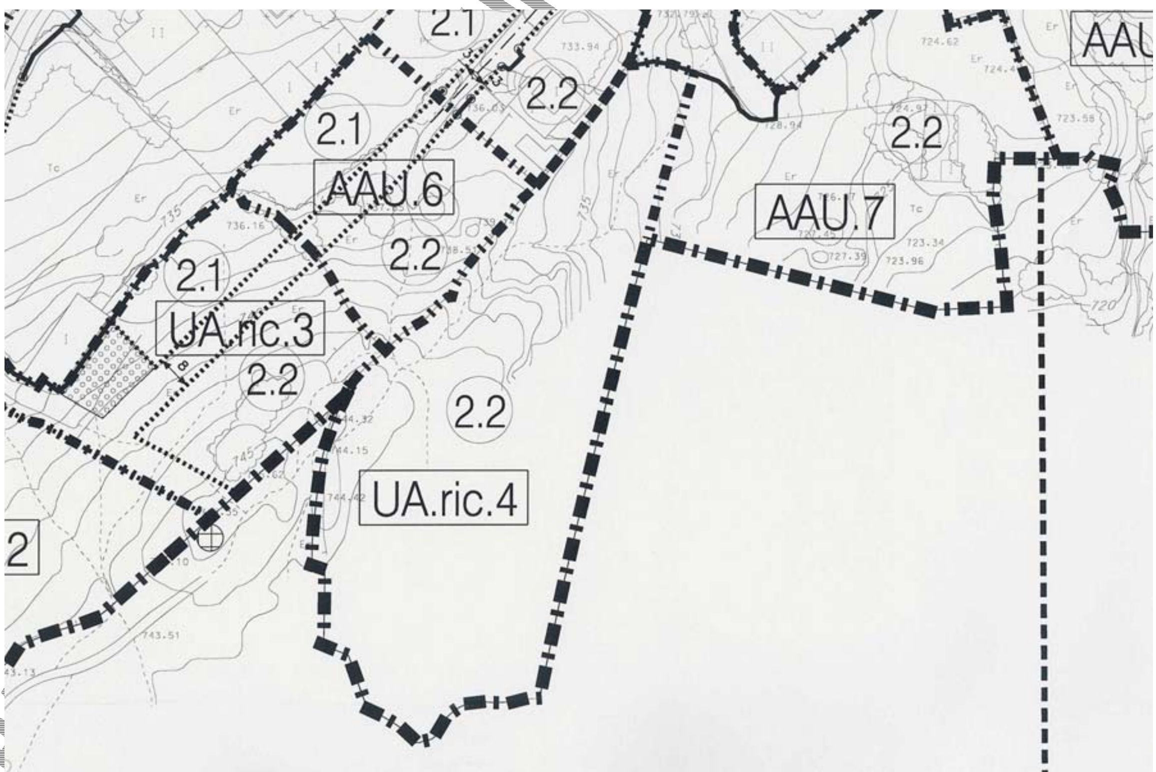
El Estudio de Detalle fijará la ubicación final del suelo destinado a reserva para equipamientos, espacios libres y plazas de aparcamiento.

En todo caso, las condiciones mínimas de ajardinamiento del espacio libre serán las que figuran en el documento de Estudio de Viabilidad Económica de las presentes Normas Urbanísticas para otros espacios libres.

Tiene carácter de determinación de Ordenación Detallada la zonificación (Zona **2.2**) establecida, por lo que podrá ser modificada, justificadamente, en el Estudio de Detalle.

FICHA CORREGIDA SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.ric.4



FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.cer.1

1.- Características

Superficie bruta:	12.312 m²
Uso principal:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Volumen y densidad

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas, reflejadas en los planos de Ordenación:

Ordenanza de aplicación propuesta:	Zona **2** "Edificación Aislada", nivel 1
Nº máximo de viviendas:	35 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	28,43 viv/ha

b.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva equipamiento y plazas aparcamiento:

Viario propuesto:	según Estudio de Detalle (E.D.)
Espacios libres públicos (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	370 m²
Total cesiones de suelo propuestas:	370 m² + viario E.D.
Reserva de suelo para equipamiento (≥10 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	370 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	37 plazas

c.- Aprovechamientos

Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	3.700 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,30 m²/m²**

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Compensación
Proyectos previos a licencia de edificación:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización
- En su caso, Proyecto de Reparcelación

La estructura viaria que se refleja en el esquema gráfico tiene carácter orientativo, siendo vinculantes las conexiones con el resto del viario.

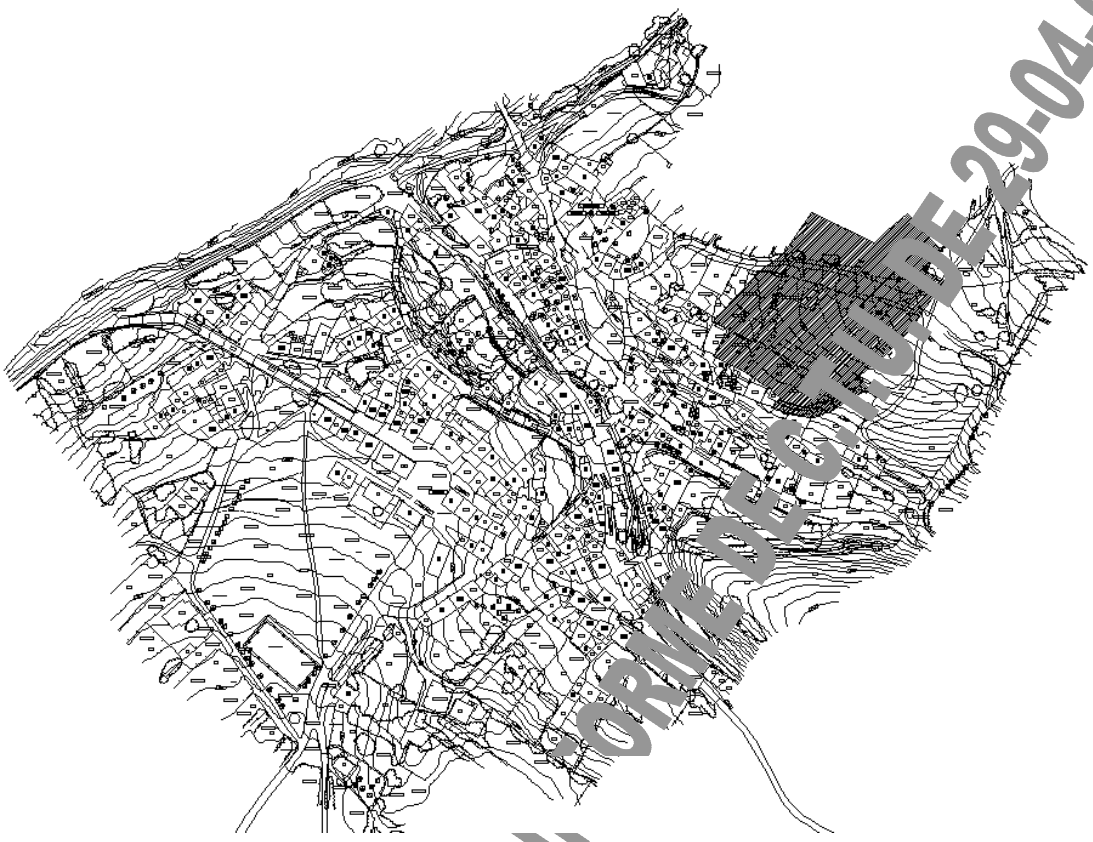
El Estudio de Detalle fijará la ubicación final del suelo destinado a reserva para equipamientos, espacios libres y plazas de aparcamiento.

En todo caso, las condiciones mínimas de ajardinamiento del espacio libre serán las que figuran en el documento de Estudio de Viabilidad Económica de las presentes Normas Urbanísticas para otros espacios libres.

Tiene carácter de determinación de Ordenación Detallada la zonificación (Zona **2.1**) establecida, por lo que podrá ser modificada, justificadamente, en el Estudio de Detalle.

FICHA CORREGIDA SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION
UA.cer.1



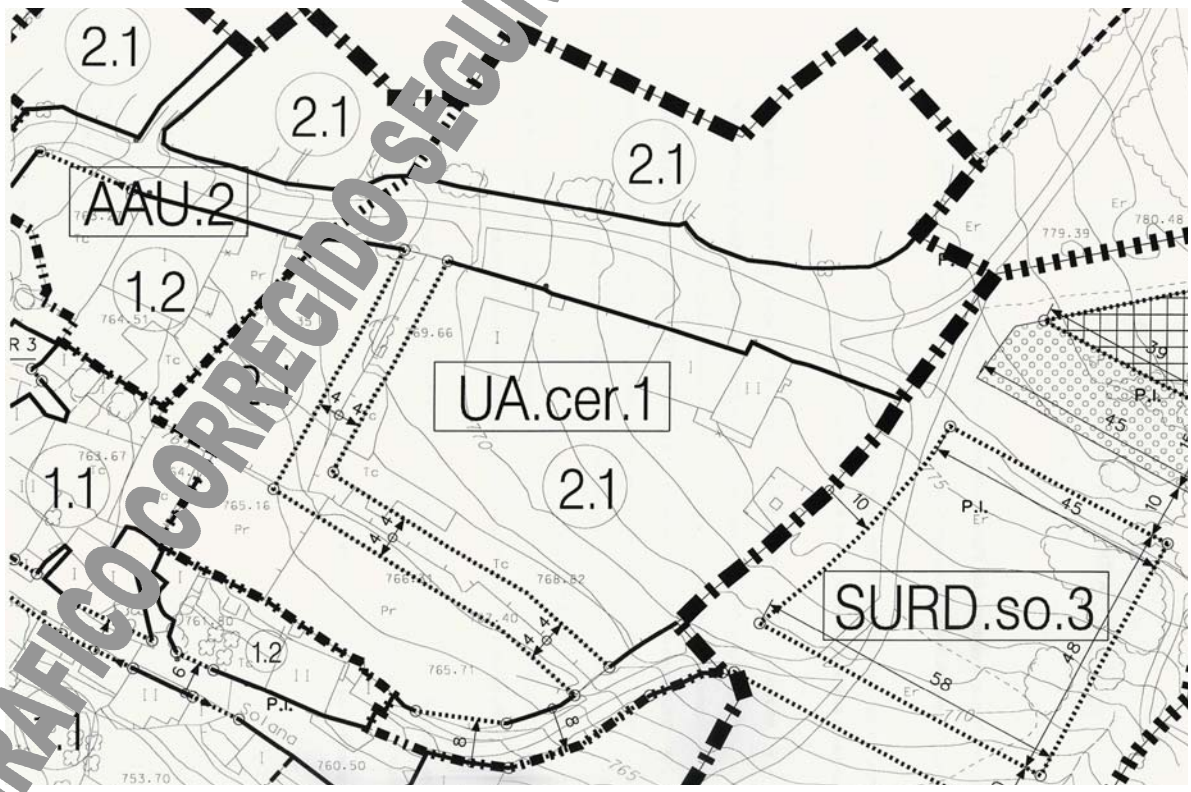


GRAFICO CORREGIDO SEGUN INFORME DE CTOTU DE 29-04-03

TITULO SEPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. AMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 7.1.1 DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de Suelo Urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como Suelo Urbano o como Suelo Rústico, y aparecen clasificadas en los planos de Ordenación con las siglas **SUR**.

En el Suelo Urbanizable, en su caso, podrán distinguirse las siguientes categorías:

1. **Suelo Urbanizable Delimitado (SURD)**, constituido por los terrenos cuya transformación en Suelo Urbano se considere adecuada a las previsiones de las presentes Normas, y que a tal efecto se agruparán en ámbitos denominados sectores.

2. **Suelo Urbanizable No Delimitado (SURND)**, constituido por los demás terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable.

Art. 7.1.2 RÉGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Se distinguen dos tipos de **Suelo Urbanizable Delimitado**:

1. **Con ordenación detallada (SURD.od)** establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán los derechos definidos en el artículo 6.1.2 de las presentes Ordenanzas para el Suelo Urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

2. **Sin ordenación detallada (SURD.so)** establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán derecho:

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

   - En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, según art.19 de la LUCyL/99.

Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable delimitado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 6.1.2 de las presentes Ordenanzas para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en las presentes Normas.

El Aprovechamiento Medio de los sectores se calculará con arreglo a lo especificado en el art. 6.1.2

En **Suelo Urbanizable No Delimitado**, en su caso, los propietarios tendrán derecho:

- A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en las condiciones establecidas en los artículos 23 a 26 de la LUCyL/99 para el Suelo Rústico común.

- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número 2 del presente artículo, en las mismas condiciones.

En Suelo Urbanizable No Delimitado, el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio de los que se hubieran fijado para los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado

En su caso, los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas en el artículo 24 y siguientes de la LUCyL/99 para el Suelo Rústico, en sus mismas condiciones.

La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 6.1.2 de las presentes Ordenanzas para el Suelo Urbano No Consolidado, con las salvedades señaladas en el apartado del Suelo Urbanizable Delimitado

Art. 7.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

Las presentes Normas Urbanísticas o, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

Una vez aprobado el instrumento de Planeamiento que contenga las determinaciones de Ordenación Detallada, podrán edificarse los terrenos incluidos con anterioridad a que se haya completado la urbanización del sector siempre y cuando las obras de infraestructura básica del polígono estén ejecutadas en su totalidad y se prevea que la edificación contará con todos los servicios al ser terminada, no pudiendo ocuparse mientras no sea así.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del polígono para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.

Los terrenos incluidos 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.

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.

CAPITULO 2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 7.2.1 DESARROLLO

El Suelo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada (**SURD.od**) se desarrollará mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, con las consideraciones reflejadas en los artículos precedentes.

El resto del Suelo Urbanizable se desarrollará mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales, que deberá afectar a sectores completos (en cuanto a usos o extensión) o a 25.000 m² como mínimo, sin dejar al margen áreas residuales de superficie inferior a la indicada.

los sectores podrán ser discontinuos, si bien sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

En cualquier caso, de producirse una subdivisión de los sectores establecidos, deberá plantearse una ordenación general que asegure la coherencia del desarrollo de las partes, las cuales deberán respetar las conexiones vinculantes entre ellas.

La nueva delimitación de sectores se realizará de acuerdo con el art. 73 de la LUCyL/99 y los reglamentos que la desarrollen.

Los Planes Parciales se desarrollarán de acuerdo a lo contenido en la Sección Segunda, Capítulo 1 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas y en el presente Título.

Art. 7.2.2 DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES

Se establecen a continuación los criterios que deberán tenerse en cuenta para la redacción de los Planes Parciales, con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2.f) de la LUCyL/99.

Establecerán una ordenación completa del sector definido en las Normas Urbanísticas, que será mantenida por todas las partes en las que se subdivida, si tal subdivisión se produjera.

Se respetarán las condiciones particulares establecidas en las fichas correspondientes y la coherencia con la ordenación general mencionada en el párrafo anterior en caso de subdivisión.

1. Red viaria

   El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red viaria dentro de su campo de actuación, estableciendo una jerarquización de las diferentes vías en función de los diferentes usos e intensidades previstos y respetando la disposición inicial propuesta en los planos de Ordenación o modificándola justificadamente.

   Se resolverán adecuadamente las conexiones con el resto del sistema general viario de forma que aseguren el correcto funcionamiento del área a desarrollar y de aquella a la que se incorpore.

   En el desarrollo de sectores de uso residencial, las dimensiones de las vías quedarán definidas por el correspondiente Plan Parcial y, como mínimo, se ajustarán a las siguientes medidas:

   a. Vía principal de acceso o conexión externa .....12 metros
   b. Vía de desarrollo interno .....10 metros

   La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

2. Equipamientos

   El Plan Parcial determinará, en la forma que la Legislación urbanística y Reglamentos establezcan, las reservas de suelo necesarias para la creación de los equipamientos que sirvan adecuadamente al área que se desarrolla y con las condiciones de accesibilidad apropiadas para su óptimo aprovechamiento.

   Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante

3. Espacios libres públicos

   El Plan Parcial señalará las reservas de terreno para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, en la cuantía que determinen la Legislación urbanística o sus Reglamentos, situando dichas áreas en el interior del sector y no en sus bordes, evitando las zonas residuales, adaptándose a los perfiles naturales del terreno, evitando grandes movimientos de tierra y eligiendo los enclaves con elementos hidrológicos y morfológicos singulares, así como las concentraciones de árboles.

   Se conservarán los árboles de gran tamaño y antigüedad.

4. Condiciones de la edificación y los usos

Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las determinaciones contenidas en los Títulos Cuarto y Quinto de estas Ordenanzas y Normas. Además:

a. No podrán contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas ó 5.000 m^2/Ha.
b. La altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima.

Además de las anteriores, los Planes Parciales en Suelo Urbanizable No Delimitado (**SURND**), deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento.

Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente, debiendo someterse previamente a su aprobación definitiva, al correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en cumplimiento de lo dispuesto en el art.55.3.a) de la LUCyL/99.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Art. 7.3.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

A continuación se detallan en fichas las condiciones particulares de cada uno de los sectores.

Las determinaciones contenidas en las fichas en lo relativo a uso, superficie y ubicación, así como, en su caso, la representación gráfica de las cesiones de sistemas interiores, equipamientos y espacios libres públicos deben entenderse como vinculantes, excepto en las que se haga mención expresa de su carácter orientativo.

En cualquier caso, se respetarán las cesiones mínimas que establezca el Reglamento de Planeamiento o legislación urbanística de aplicación, caso de aparecer en fichas valores inferiores, gráficos o numéricos. Prevalecerán los porcentajes frente a los valores absolutos en caso de discrepancias, excepto en el número de viviendas máximo.

Se proponen los sistemas de “Concierto”, cuando afecte a un solo propietario, y “Compensación”, 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/99.(SM)

La delimitación de los sectores podrá ser modificada 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 fichas. Dichas modificaciones podrán realizarse siempre que sean convenientemente justificadas y no representen aumento de edificabilidad ni reducción en las cesiones establecidas.

Se establecen los siguientes plazos para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.

- Para la presentación del Plan Parcial, en su caso, 5 años desde la Aprobación Definitiva de las Normas.
- Para la ejecución de las obras de Urbanización, 6 años desde la Aprobación Definitiva de las Normas.

FICHA DE DESARROLLO EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
(sin ordenación detallada)
SURD.so.1

1.- Características

Superficie bruta:	72.050 m²
Núcleo:	Muelas del Pan
Uso principal:	Residencial. Vivienda unifamiliar
Parcela catastral:	Parcelas 21, 130 y 136, Polígono 4, Plano Catastral de Fincas Rústicas

2.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reservas para equipamiento y plazas aparcamiento

Viario propuesto:	23.995 m²
Zonas verdes y espacios libres propuestos (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	4.200 m²
Total cesiones de suelo propuestas:	28.195 m²
Reserva de suelo para equipamiento (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	4.200 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	210 plazas

3.- Aprovechamientos

Superficie neta edificable propuesta:	39.655 m²
Coeficiente de Edificabilidad Neta propuesto:	0,53 m²/m²
Nº máximo de viviendas:	130 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	18,04 viv./Ha.
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	21.000 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,29 m²/m²**
Aprovechamiento apropiable (90% A.M. Art.19 LUCyL/99):	18.900 m²
Aprovechamiento no apropiable (10% A.M. Art.19 LUCyL/99):	2.100 m²
Aprovechamiento para viviendas con protección (≥10% A.M.):	2.100 m²
Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1

4.- Sistema de Actuación propuesto

Sistema de Concierto

5.- Condiciones particulares

La Ordenación establecida se establece vinculante en lo referente al Aprovechamiento Medio máximo del sector y a la densidad máxima de viviendas. Igualmente se establece vinculante la configuración de una vía sobre el colector de saneamiento existente en el sector o, en su defecto, la modificación del trazado de dicha canalización. El resto de las determinaciones de la presente fichas se establecen como orientativas.

Se propone la Zona de Ordenanza **2**, nivel 1, como norma zonal de aplicación en el sector, excepto en las condiciones de edificabilidad neta, que sería la resultante de aplicar sobre la propia parcela el Coeficiente de Edificabilidad Neta expresado en la presente ficha (0,53 m²/m²).

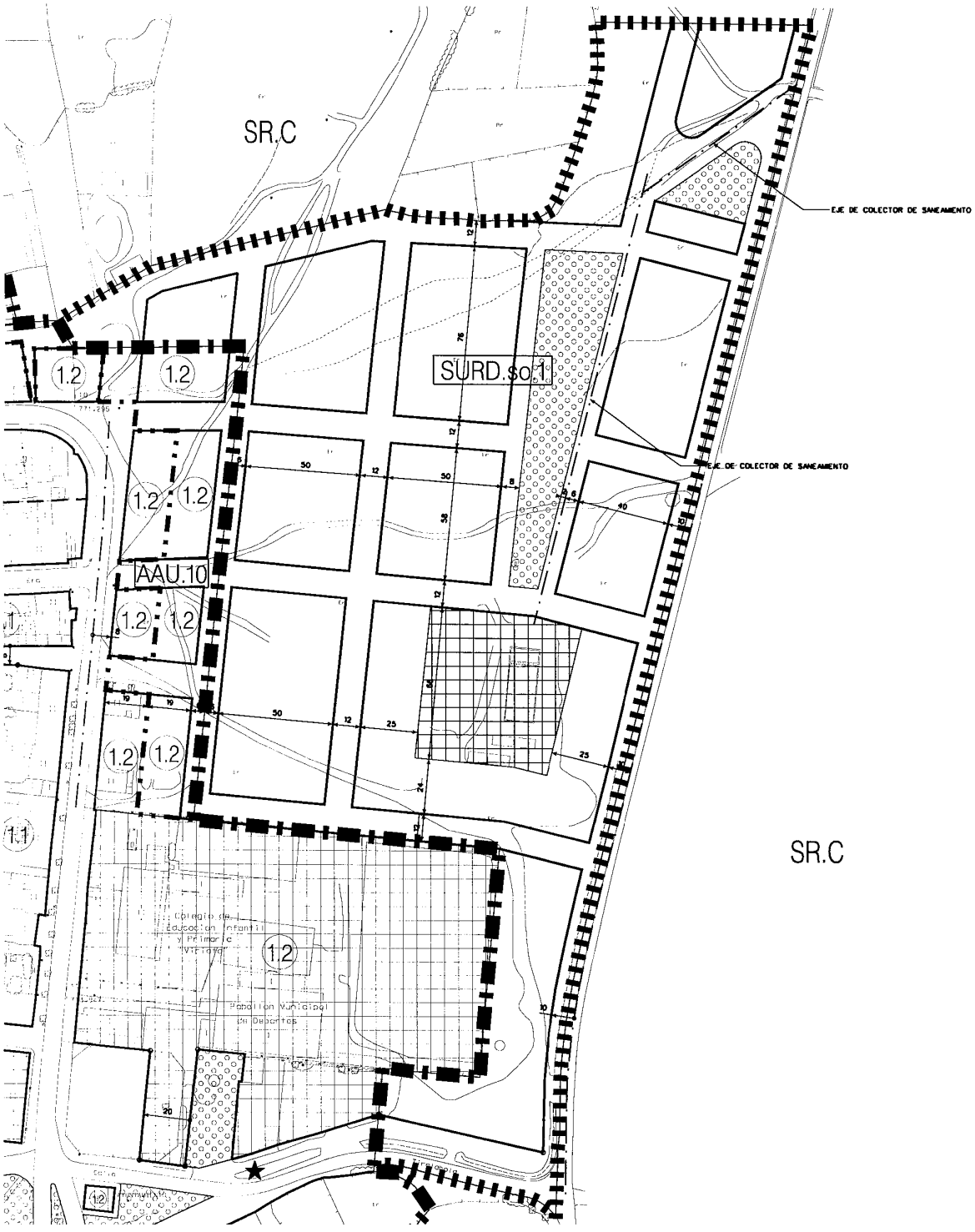
El uso equipamiento es el único uso considerado compatible, en las condiciones establecidas en el art. 6.3.13 del Título Sexto de las presentes Ordenanzas y Normas.

En todo caso, será obligatoria y a cargo del propietario la conexión a las redes generales existentes, así como garantizar el abastecimiento.

FICHA DE DESARROLLO EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

(sin ordenación detallada)

SURD.so.1



FICHA DE DESARROLLO EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
(sin ordenación detallada)
SURD.so.2

1.- Características

Superficie bruta:	16.813 m²
Núcleo:	Muelas del Pan
Uso principal:	Residencial. Vivienda unifamiliar
Parcela catastral:	Parcelas 274 y 281, Polígono 5, Plano Catastral de Fincas Rústicas

2.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reservas para equipamiento y plazas aparcamiento

Viario:	según Plan Parcial
Zonas verdes y espacios libres (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	1.000 m²
Total cesiones mínimas de suelo:	1.000 m² + viario PP
Reserva de suelo para equipamiento (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	1.000 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	50 plazas

3.- Aprovechamientos

Nº máximo de viviendas:	30 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	17,84 viv./Ha.
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	5.000 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,30 m²/m²**
Aprovechamiento apropiable (90% A.M. Art.19 LUCyL/99):	4.500 m²
Aprovechamiento no apropiable (10% A.M. Art.19 LUCyL/99):	500 m²
Aprovechamiento para viviendas con protección (≥10% A.M.):	500 m²
Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1

4.- Sistema de Actuación propuesto

Sistema de Compensación

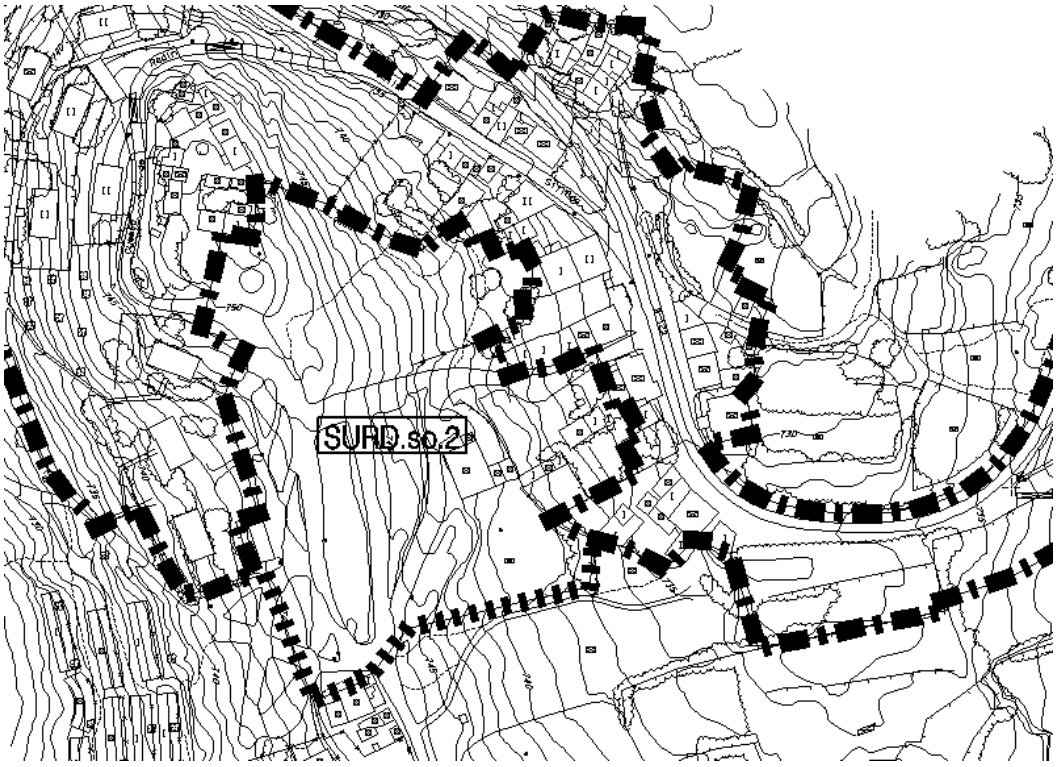
5.- Condiciones particulares

La Ordenación establecida se establece vinculante en lo referente al Aprovechamiento Medio máximo del sector. El resto de las determinaciones de la presente fichas se establecen como orientativas, con los límites establecidos en los artículos 36 y 44 de la LUCyL/99.

El uso equipamiento es el único uso considerado compatible, en las condiciones establecidas en el art. 6.3.13 del Título Sexto de las presentes Ordenanzas y Normas.

En todo caso, será obligatoria y a cargo del propietario la conexión a las redes generales existentes, así como garantizar el abastecimiento.

FICHA DE DESARROLLO EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
(sin ordenación detallada)
SURD.so.2



FICHA DE DESARROLLO EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
(sin ordenación detallada)
SURD.so.3

1.- Características

Superficie bruta:	11.112 m²
Núcleo:	Cerezal de Aliste
Uso principal:	Residencial. Vivienda unifamiliar
Parcela catastral:	Parcela 144, Polígono 16, Plano Catastral de Fincas Rústicas

2.- Cesiones obligatorias y gratuitas, reservas para equipamiento y plazas aparcamiento

Viario propuesto:	5.142 m²
Zonas verdes y espacios libres propuestos (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	653 m²
Total cesiones de suelo propuesto:	5.795 m²
Reserva de suelo para equipamiento propuesto (≥20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	635 m²
Reserva plazas aparcamiento uso público (≥1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99):	32 plazas

3.- Aprovechamientos

Superficie neta edificable propuesta:	4.682 m²
Coeficiente de Edificabilidad Neta propuesto:	0,673 m²/m²
Nº máximo de viviendas:	20 viviendas
Densidad bruta máxima de edificación (≤30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	18,00 viv./Ha.
Aprovechamiento lucrativo máximo (≤5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99):	3.150 m²
Aprovechamiento Medio máximo:	**0,28 m²/m²**
Aprovechamiento apropiable (90% A.M. Art.19 LUCyL/99):	2.835 m²
Aprovechamiento no apropiable (10% A.M. Art.19 LUCyL/99):	315 m²
Aprovechamiento para viviendas con protección (≥10% A.M.):	315 m²
Coeficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coeficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1

4.- Sistema de Actuación propuesto

Sistema de Concierto

5.- Condiciones particulares

La Ordenación establecida se establece vinculante en lo referente al Aprovechamiento Medio máximo del sector. El resto de las determinaciones de la presente fichas se establecen como orientativas.

Se propone la Zona de Ordenanza **1**, nivel 2, como norma zonal de aplicación en el sector, excepto en las condiciones de edificabilidad neta, que sería la resultante de aplicar sobre la propia parcela el Coeficiente de Edificabilidad Neta expresado en la presente ficha (0,673 m²/m²).

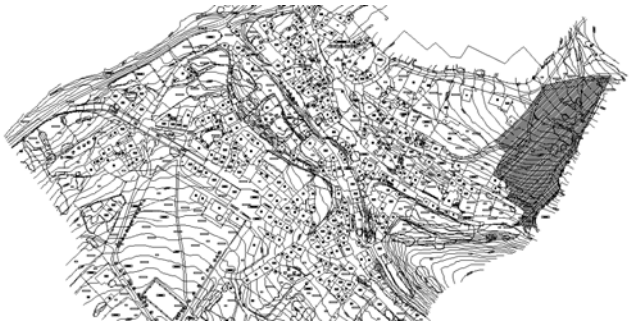
El uso equipamiento es el único uso considerado compatible, en las condiciones establecidas en el art. 6.3.13 del Título Sexto de las presentes Ordenanzas y Normas.

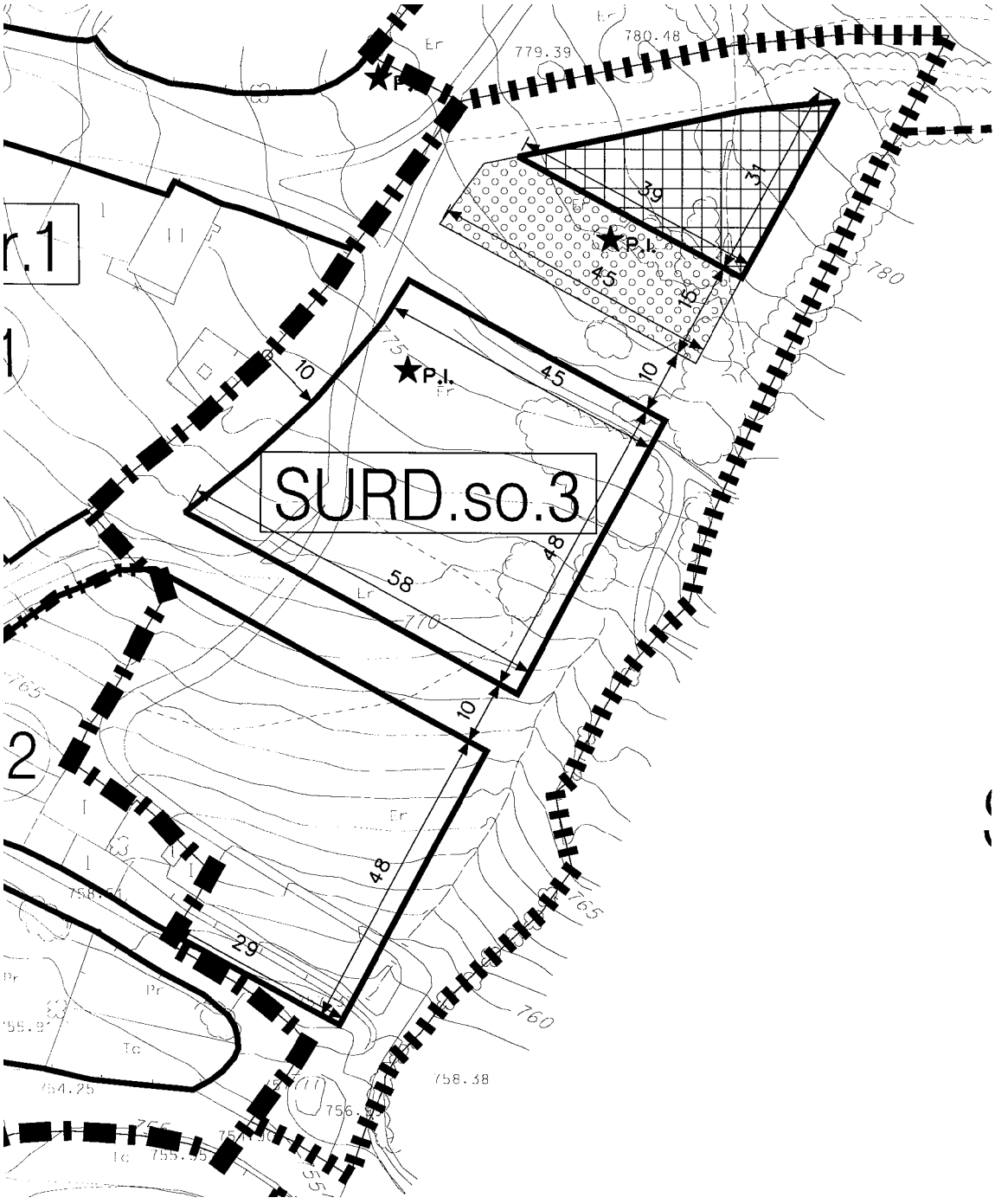
En todo caso, será obligatoria y a cargo del propietario la conexión a las redes generales existentes, así como garantizar el abastecimiento.

Será de aplicación lo contenido en el Título Noveno, así como en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas, relativo a las cruces de piedra que se localizan en el interior del sector, recomendando su reubicación y agrupamiento en el Espacio Libre resultante.

FICHA DE DESARROLLO EN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
(sin ordenación detallada)

SURD.so.3





TITULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RUSTICO

CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

Art. 8.1.1 DEFINICION Y AMBITO 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 determinen reglamentariamente.

Art. 8.1.2 RÉGIMEN URBANISTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en los art. 9 y 20 de la LRSV/98 y el Capítulo IV del Título I de la LUCyL/99.

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, definida en el art. 3.2.11 del Título III de las presentes Ordenanzas y Normas, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 20.2 de la LRSV/98 y el art. 24.2 de la LUCyL/99.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL/99, 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, 6 Has. en secano y 2 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. 8.1.3 AREAS DE PROTECCION

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/99.

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

CAPITULO 2. NUCLEO DE POBLACION

Art. 8.2.1 DEFINICION

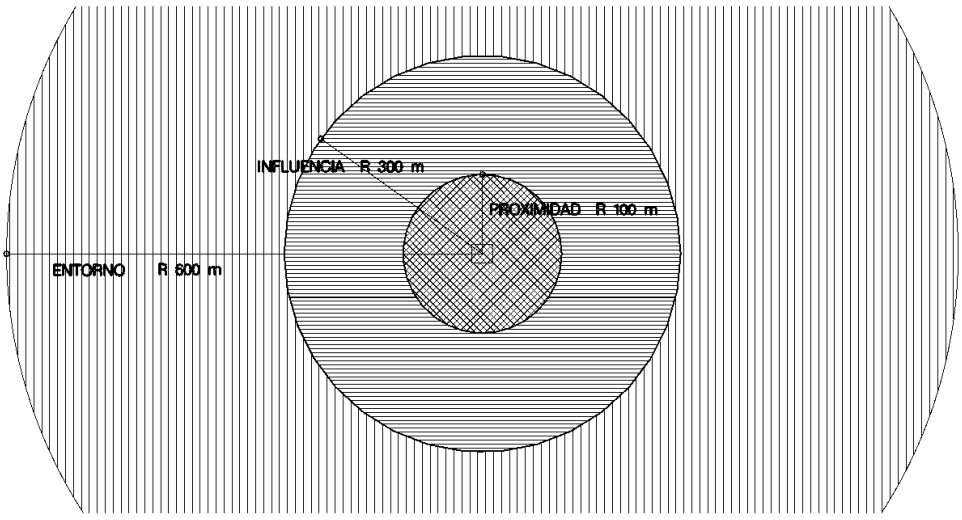
Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones identificables con el concepto básico de comunidad según las tradicionales de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

Art. 8.2.2 JUSTIFICACION DE NO FORMACION

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. 8.2.3 PELIGRO DE FORMACION DE NUCLEO

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

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

La invasión por cualquiera de las áreas de un espacio de 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 DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

Art. 8.3.1 USOS ADMISIBLES

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

1. Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, exclusivamente vinculada a la explotación agropecuaria o a alguno de los otros usos permitidos y justificando su necesidad.

2. Explotación agropecuaria y edificaciones vinculadas, que corresponde a la utilización natural del territorio para su aprovechamiento en relación de su valor agrícola, forestal, ganadero, sin implicar la alteración de sistemas naturales, hidrológicos, embalses, riegos etc., ni arqueológicos, si los hubiera.

3. Explotación minera, que corresponde a las actividades de extracción de mineral o piedra, a cielo abierto o mediante pozos y galerías.

4. Usos de interés público o utilidad social, u otros usos que puedan considerarse como tales por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico, a causa de sus requerimientos específicos o de su incompatibilidad con los usos urbanos

5. Instalaciones al servicio de la carretera. Comprende aquel conjunto de actividades destinadas al mantenimiento de las infraestructuras o al servicio de atención al viajero y el automóvil, como hoteles, restaurantes, gasolineras, talleres de reparación, puestos de socorro y pequeños puntos de venta.

6. Acampada al aire libre, que comprenderá las zonas propias de acampada y las instalaciones fijas a su servicio, como aseos, recepción, etc.

7. Edificaciones vinculadas a actividades recreativas, de ocio y de turismo rural. Comprenden áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, en las que se podrán situar fuentes, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida, etc., y alojamientos de turismo rural.

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: aquéllos 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 art. 8.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.

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. 8.3.2 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 especificas de aplicación.

2. Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas para la Zona **1**, con las precisiones siguientes:

   a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, adobe, tapial, ladrillo tipo tejar, o en su defecto, morteros coloreados, revocos, etc., con los tonos ocres o terrosos de las edificaciones tradicionales), de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.

   b) En cuanto a cubiertas se aplicará lo establecido para 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 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc.

      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 prohiben 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 Cuarto y las del Título Quinto 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 art. 8.5.1 de las presentes Ordenanzas, 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. 8.3.3 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.

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 art. 8.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:
   Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.

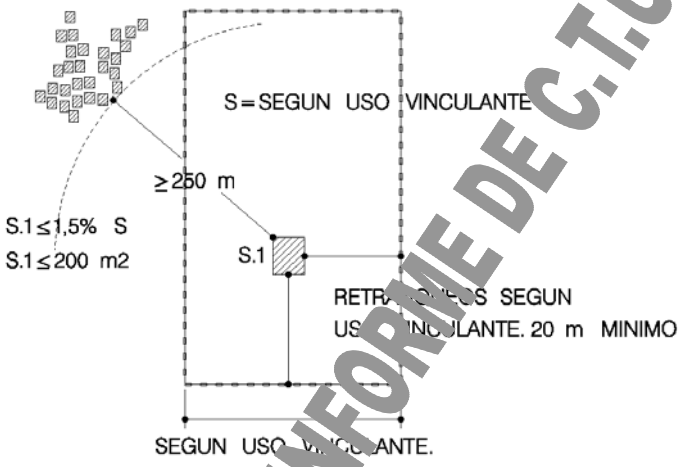
2. Parcela mínima:
   la especificada para el uso al que se vincule.

3. Retranqueos:
   los especificados para el uso al que se vincule, con 20 m. como mínimo y 250 m. de separación con cualquier otra vivienda, en caso de edificación aislada.

4. Ocupación máxima:
1,5% 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. 4.1.24. 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 art. 8.3.2, las fachadas se realizarán según formas tradicionales y la cubierta en teja cerámica curva. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.



Art. 8.3.4 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 prohibe 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

Art. 8.3.3 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

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 art. 8.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:
   Edificación aislada.

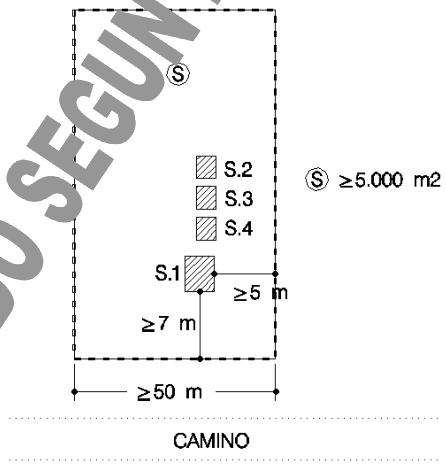
2. Parcela mínima:
   5.000 m^2, con un frente mínimo de 50 m.

3. Retranqueos:
   7 m. a lindero exterior que de frente a camino y 5 m. al resto, con 300 m. de separación al Suelo Urbano o al Suelo Urbanizable, permitiéndose las actualmente existentes.

4. Ocupación máxima:
   20% sobre los primeros 10.000 m^2 y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m^2 por cuerpo de edificación.

5. Altura máxima:
   1 planta y 6,50 m. a cornisa, medido según el art. 8.2.4.

6. Condiciones Estéticas:
   Además de las establecidas en el art. 8.3.2, la cubierta, a dos o cuatro aguas, podrá ser de fibrocemento, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



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

Art. 8.3.5 EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA

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 las 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

Art. 8.3.4 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones generales son las siguientes:

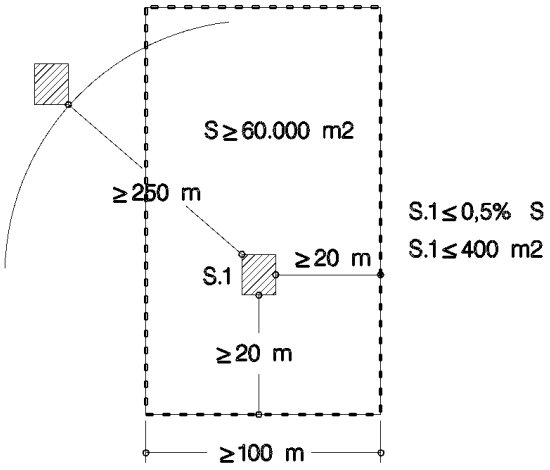
1. Tipología:
   Edificación aislada.

2. Parcela mínima:
   60.000 m^2 o la especificada en la normativa agraria, si fuera mayor, 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 400 m²

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 art. 4.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.



Art. 8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones destinados a:

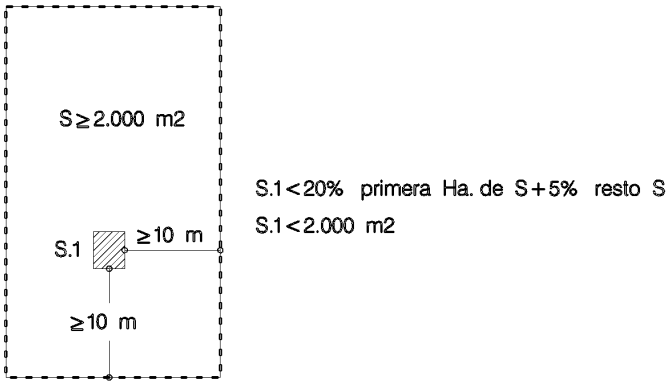
- **Infraestructuras territoriales**: Depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima

- **Servicios públicos y equipamientos** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

- **Industrias** vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y

envasado de productos alimenticios), pequeños talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m² construidos) 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. 8.3.2) son las siguientes: Parcela mínima 2.000 m²; Retranqueo a linderos 10 m; Ocupación 20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto de parcela, con un máximo 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 60.000 m², ocupación 5% y retranqueo a linderos 20 m.

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. Igualmente, La CTU podrá exigir la redacción del Plan Especial previsto en el art. 39 de las NNSS Provinciales de Zamora, con las mismas finalidades contenidas en dicho artículo

Art. 8.3.7 EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA

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:

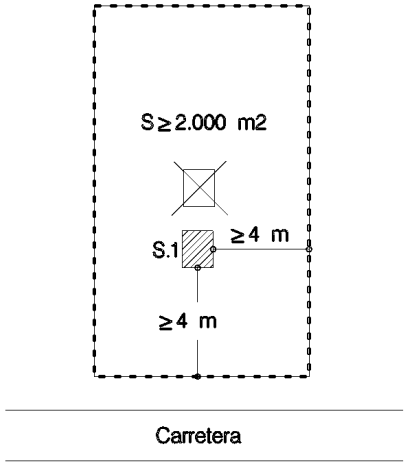
a. Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m^2 y altura máxima una planta y 3.50 m. a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
b. Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m^2 de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². 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 m².
c. Restaurantes, de ocupación menor de 200 m^2 y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.
d. 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.
e. 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.
f. Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m^2 y 3.50 m. de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
g. Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, 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 2.000 m², debiendo cumplir la

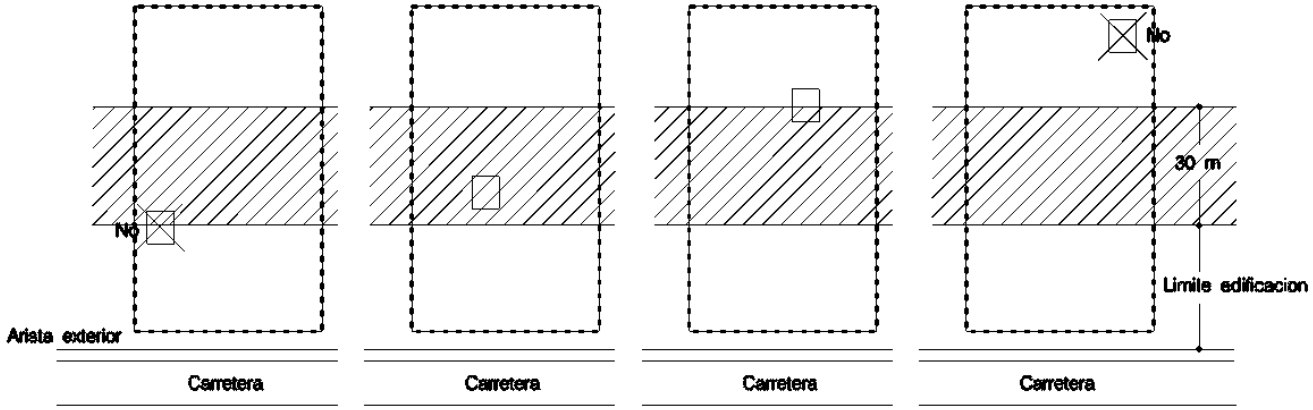
edificación los retranqueos especificados y no superándose el 25% de ocupación. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 4 m. como mínimo.



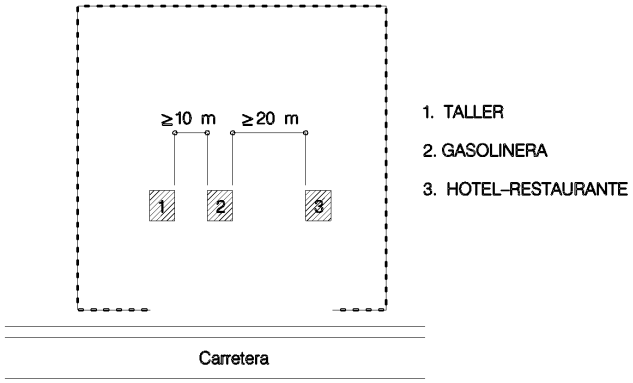
S.1≤25% S

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 25 m. en la red básica y 18 m. en el resto de las carreteras autonómicas, y 50 m. en la red nacional) 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. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 250 m.

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. La 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.

Art. 8.3.8 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.

1. Tipología:
   Edificación aislada.

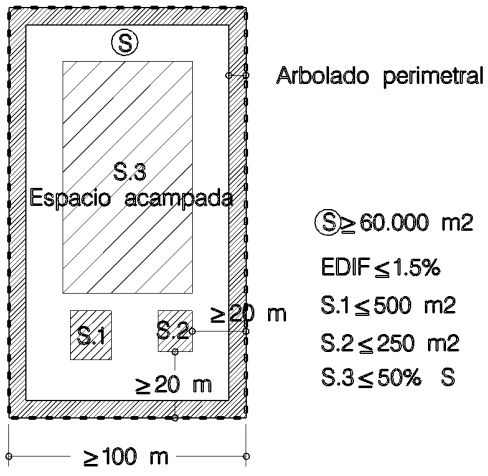
2. Parcela mínima:
   La parcela mínima será de la Unidad Mínima de Cultivo, 60.000 m², con un frente mínimo de 100 m

3. Retranqueos:
   20 m. a linderos.

4. Ocupación máxima:
   250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 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



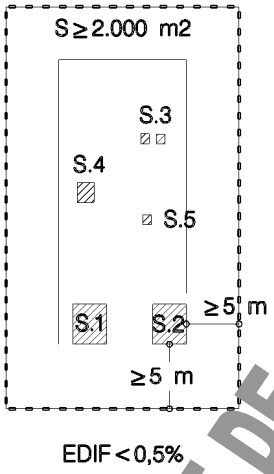
Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado, Las vías de circulación serán de tierra o de grava.

Art. 8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Podrán disponerse áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, con parcela mínima de 2.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m^2 y aseos de superficie inferior a 36 m^2 de altura inferior a una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos, con una edificabilidad máxima de 0,005 m²/m² .

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.



2. Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.

   En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa o que en planos se vean modificadas sus alineaciones, arts 8.3.12 y 6.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo y la Orden de 27 de Octubre de 1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural".

   En el segundo caso, 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 artículo 8.3.7
   b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior excepto en lo referente a parcela mínima que será de 5.000 m², con frente mínimo de 50 m. y 150 m. de separación mínima con otra instalación de este tipo. No será de aplicación lo establecido en el punto 3 del citado artículo 8.3.7, referido a distancias de fachada a la carretera.

3. Podrán disponerse clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima la Unidad Mínima de Cultivo 60.000 m², una edificabilidad de 0,005 m²/m², 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

Art. 8.3.10 EDIFICACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 6.2.3 de las presentes Ordenanzas y Normas aplicado al ámbito del presente Título.

Art. 8.3.9 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO CON PROTECCIONES

Art. 8.4.1 DIVISION DE ZONAS EN SUELO RUSTICO

El Suelo calificado 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 **SRC**.
2. Suelo Rústico con Protección, grafiado con las siglas **SRP**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Título Noveno, 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. 8.4.2 SUELO RUSTICO COMUN

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 **SRC**.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas.
2. Edificaciones e Instalaciones al servicio de la carretera
3. Infraestructuras territoriales.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en los términos expresados en el art. 8.5.1, son el resto de los especificados en el Capítulo 3, en los términos y las condiciones allí expuestas.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas para las edificaciones que se encuentren en las zona de protección.

Art. 8.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCION

Se establecen tres categorías dentro del Suelo Rústico con Protección:

- Protección **Natural**
- Protección **Cultural**

- En coherencia 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.

En este caso, la protección se extiende a los terrenos continuos de cierta extensión ocupados por vegetación natural relativamente bien conservada, ya sea arbustiva o arbórea, las zonas de monte alto o monte bajo, las áreas con aprovechamiento predominantemente de tipo ganadero extensivo o forestal. Al mismo tiempo, se incluyen en esta zona los masas y márgenes de los cursos fluviales más importantes del término municipal así como los márgenes del embalse del Ricobayo.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y en especial:

- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.
- 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.
- La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, la Ley 46/1999, de 13 de diciembre de modificación de la anterior y el RDPH.
- En especial se contemplará lo especificado en los artículos 234, 245, 246 y siguientes, y 259 del RDPH, relativos a los vertidos a las cuencas y autorizaciones.

En este tipo de suelo 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. 7.5.1.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización son:

- Construcciones para ganadería extensiva, como apriscos o tenadas. A estos efectos, se entiende como ganadería extensiva aquellas que no superen las 100 unidades de ganado mayor (calculadas según lo previsto en el Anexo I de la Ley 8/1994 de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León) ni precisen en condiciones normales de un aporte alimenticio externo a la explotación superior al 75%.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación ni sean disconformes con el Planeamiento.
- Infraestructuras territoriales, relacionadas exclusivamente con la recepción de señales de telefonía, radio y televisión, Líneas de Alta Tensión de transporte de energía eléctrica o con el servicio directo a los habitantes de los distintos núcleos del término municipal.
- Servicios públicos y equipamientos que necesariamente hayan de emplazarse en el suelo rústico.
- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre y turismo rural, como rehabilitación de edificaciones existentes.
- Espacios de acampada y edificaciones vinculadas.

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.

Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado “Vías Pecuarias” (**SR.PN.vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con las cañadas, cordeles y veredas a su paso por el término municipal. Los trazados de dichas vías pecuarias figuran 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 vías pecuarias o, en su caso, al más restrictivo, estando a lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

- 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 este tipo de suelo sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los elementos protegidos y los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal, al amparo de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso, se delimita en torno a la ermita de San Esteban, lugar de ubicación original del verraco de Muelas del Pan, definido por el camino de acceso a la referida ermita, el embalse de Ricobayo y la carretera nacional N-122, además de en un círculo de 50 metros de radio en torno a las fuentes, pontones, palomares, etc, descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos.

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodea a las parcelas o ámbito de influencia o, en su caso, al más restrictivo, 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
- 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.

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 de Zamora, 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 artículo 9.1.14 de las presentes Ordenanzas y Normas.

- 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 la carretera nacional N-122 y la comarcal ZA-V-3216, que incluyen las zonas de dominio público, afección y servidumbre. Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes, con las letras **SR.PI.**

  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, 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 y R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

En todo el ámbito del Suelo Rústico con Protección, la edificación se realizará con la cubierta de teja cerámica curva, según edificaciones tradicionales, y cerramiento de fábrica de piedra natural de la zona, en mampostería o sillares. 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. 8.4.4 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

1. Suelo Rústico Común. **SRC**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)		Aislada o incorporada a uso vinc.	Según uso vinculante (s.u.v.)	s.u.v. Aislada: 20 m.	1,50%, con un máximo de 200 m²	Aislada 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	5.000 m² Frente mínimo: 50 m.	7m. a lindero que de frente a camino y 5 m. en el resto. 300 m. separación a **SU** o **SUD**	20% sobre la 1ª Ha. 5% sobre resto de la parcela. 2.000 m² máximo por edificación	1 planta y 6,50 m.	Prohibido uso residencial
	Establos y granjas						Prohibido uso residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcam. en parcela
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA (*)		Aislada	60.000 m² y 100 m. frente	20 m. a linderos	0.5%; 400 m²	1 en 80% y 2 resto. 6,5 m.	250 m. separación
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	Infraestructuras territoriales	Aislada	No aplicable	10 m. 20 m. para Industria en general	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre resto de parcela. 2.000 m² por edificación. Industria en general 5%	2 plantas y 6,50 m.	La CTU podrá exigir la redacción de un Plan Especial, según art. 39 de NN.SS.PP
	Servicios públicos y equipamientos (*)		2.000 m²				
	Ind. Agropecuaria, talleres e ind. en general (*)		60.000 m² en Industria en general				
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA	Almacenes de útiles	Aislada	No aplicable	4 m. 20 m. mínimo de separación entre edificaciones 10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	25% y 100 m²	1 planta y 3.50 m.	
	Hoteles		2.000 m²		25%, 600 m² total.	2 plantas y 6,50 m.	25 habitaciones máximo
	Restaurantes		2.000 m²		25% y 200 m²	1 planta y 3.50 m.	
	Gasolineras		2.000 m²		25% y 100m². 40m² cerrados	3.50 m; 7 m. marquesina	4 surtidores máximo
	Talleres de reparación		2.000 m²		25% y 100 m²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
	Puestos de socorro		No aplicable		25% y 70 m²	1 planta y 3.50 m.	
	Puntos de venta de productos tradicionales		2.000 m²		25% y 70 m²	1 planta y 3.50 m.	
ESPACIOS DE ACAMPADA (*)		Aislada	U.M.C. 60.000 m². 100 m. frente	20 m.	500 m² edificio ppal. 250 m² resto	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Edificab. 0,015 m²/m²
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Área de ocio y esparcimiento al aire libre	Aislada	2.000 m²	5 m.	Aseos 36 m² Kiosco 20 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,005 m²/m²
	Turismo rural	Aislada	5.000 m² 50 m. frente	4 m.	25 %. 600 m² total.	2 plantas y 6,50 m.	150 m. separación
	Clubes sociales, deportivos y de campo	Aislada	U.M.C. 60.000 m²	20 m.	0,5 %	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,005 m²/m²

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León

Art. 8.4.4 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

2.1.$_1$ Suelo Rústico Protección Natural. **SR.PN**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)		Edificaciones de ganadería extensiva, como apriscos y tenadas					
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	Infraestructuras territoriales (*)	Relacionadas con la recepción de señales de telefonía, radio y televisión, tendidos eléctricos de AT o al servicio de la población del municipio					
	Servicios públicos y equipamientos (*)	Aislada	2.000 m²	10 m.	2.000 m²	2 plantas y 6,50 m.	
	Industria Agropecuaria, talleres industria tradicional e industria en general	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA		USO PROHIBIDO					
ESPACIOS DE ACAMPADA (*)		Aislada	60.000 m² 100 m. frente	20 m.	500 m² edificio ppal. 250 m² resto	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Edificab. 0,015 m²/m²
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS	Areas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)	Aislada	2.000 m²	5 m.	Aseos 36 m² Kiosco 20 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,005 m²/m²
	Turismo rural (*)	Sólo en rehabilitación de edificaciones tradicionales					
	Clubes sociales, deportivos y de campo	USO PROHIBIDO					

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

2.1.$_2$ Suelo Rústico Protección Natural, vías pecuarias. **SR.PN.vp**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TOTALIDAD DE USOS CONSTRUCTIVOS (*)	▪ Según clase de Suelo Rústico del entorno o, en su caso, el más restrictivo. ▪ 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.

2.2 Suelo Rústico Protección Cultural. **SR.PC**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TOTALIDAD DE USOS CONSTRUCTIVOS (*)	▪ Según clase de Suelo Rústico del entorno o, en su caso, el más restrictivo ▪ Autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora ▪ Realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

2.3 Suelo Rústico Protección Infraestructuras. **SR.PI**

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TOTALIDAD DE USOS CONSTRUCTIVOS	▪ Según clase de Suelo Rústico del entorno o, en su caso, el más restrictivo. ▪ Es de aplicación 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 y R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE TRAMITACION

Art. 8.5.1 PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el Título Tercero de las presentes Ordenanzas y Normas para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, 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.

2. Será preceptivo un periodo de información pública de quince 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, la Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL/99, 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.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

TITULO NOVENO: NORMAS DE PROTECCION DE ELEMENTOS DE INTERES

SECCION PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 9.1.1 DEFINICION

Las Normas de Protección están encaminadas a proteger todos aquellos elementos que, de distinta naturaleza y por diferentes causas, resultan de interés.

Art. 9.1.2 ELEMENTOS A PROTEGER

Los elementos a proteger se dividen en los siguientes grupos:

1. Edificaciones y elementos urbanos.
2. Paisajes y elementos naturales.
3. Yacimientos arqueológicos.
4. Vías de comunicación y cauces públicos.

Art. 9.1.3 PLANES Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la Sección Cuarta, Capítulo 1 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas, y según el art. 47 y siguientes de la LUCyL/99, así como el art. 26 y siguientes de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Art. 9.1.4 NORMAS DE PROTECCION DEL TERRITORIO

Las intervenciones sobre el Territorio observarán la normativa de protección establecida en el Título Octavo de estas Ordenanzas y Normas, y en especial lo estipulado en la Ley 8/1981 de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

SECCION SEGUNDA: EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS

Art. 9.1.5 AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVA

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés, que se relacionarán en un inventario.

Resulta de aplicación la siguiente legislación sectorial:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).

2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C y L.

4. Artículo 2º del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León.

5. Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

Art. 9.1.6 NIVELES DE PROTECCION. ZONAS DE INFLUENCIA

Se consideran tres niveles de protección:

1. Nivel ambiental.

   El nivel ambiental esta encaminado a proteger el ambiente de edificios o áreas edificadas, a través del establecimiento de normas destinadas al mantenimiento de tipologías e invariantes constructivos que determinan su imagen característica.

2. Nivel estructural

   El nivel estructural protege la imagen exterior del edificio o elemento protegido, como elemento singular y conformador de la calle y por tanto de la fisonomía urbana.

3. Nivel integral

   El nivel integral protege la totalidad del elemento, en cuanto a su imagen y concepción y distribución espacial.

Se podrán delimitar también zonas o áreas de influencia en las condiciones establecidas en el art. 4.5.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las zonas 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 el Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas Urbanísticas.

Será recomendable la aprobación de las intervenciones a realizar, así como del diseño de las fachadas a construir en las zonas mencionadas por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Las normas particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del mencionado Catálogo.

En todos los niveles se entiende protegida la parcela sobre la que se asienta el elemento inventariado, no permitiéndose segregaciones de la misma.

Art. 9.1.7 NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL

Las zonas y edificios señalados con grado de protección ambiental cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Titulo Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO y 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona **1**.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en el ámbito de este grado son todas las definidas en el art. 2.2.7, 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, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar:

   a) Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención, en el caso de obras en los edificios o demoliciones.

b) Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.

c) Fotografías del tramo de calle donde se ubique la edificación y planos del alzado del mismo de estado actual y posterior a la intervención cuando la obra afecte a fachada, ya sea obra nueva u otras.

d) En caso de obras de demolición, acondicionamiento, restauración, reestructuración y exteriores, descripción de la edificación gráficamente, a escala no menor de 1:100, en plantas, alzados y secciones.

Art. 9.1.8 NORMAS DE PROTECCION ESTRUCTURAL

Los edificios señalados con grado de protección estructural cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Titulo Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO y 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona **1**.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en este nivel son las de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración, manteniendo la envolvente del edificio sin modificaciones, pudiendo llegarse al vaciado y sustitución completa de su interior.

   No obstante, se permite la apertura de vanos en paños actualmente ciegos, en aquellas obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración total o parcial de la edificación cuya finalidad sea un cambio de uso de la edificación o de parte de ella, siempre que se mantenga la prevalencia del macizo sobre el vano, la proporción vertical de estos últimos y la realización de las carpinterías y, en su caso, las contraventanas, con madera como material exclusivo.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 13 x 18 centímetros.

Art. 9.1.9 NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Titulo Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO y 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona **1**.

Además cumplirán:

1. Las obras admitidas en los edificios con protección integral son las de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, demolición de cuerpos añadidos al original y reconstrucción de partes del original desaparecidas, debidamente documentadas.

2. No se admitirán cambios de la distribución espacial del edificio ni modificaciones de su envolvente.

3. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

4. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 18 x 24 centímetros.

Art. 9.1.10 NORMAS PARTICULARES DE TRAMITACION DE LICENCIAS

Se recomienda, para la aprobación de los proyectos sobre intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos protegidos, informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar completo del proyecto con la documentación correspondiente. En atención a la protección establecida del patrimonio arquitectónico, el Ayuntamiento podrá aplicar medidas de exención o reducción de tasas, según los casos.

Art. 9.1.11 INVENTARIO DE BIENES PROTEGIDOS. CATALOGO.

El inventario de bienes protegidos se contiene con detalle en el Catálogo que figura en un Anexo de las presentes Ordenanzas y Normas. A título de resumen se propone como protegido, con el grado correspondiente los siguientes elementos del municipio de Muelas del Pan:

❑ Iglesia de Santiago Apóstol, Muelas del Pan	Protección Integral
❑ Ermita, Muelas del Pan	Protección Integral
❑ Iglesia Santos Justo y Pastor, Cerezal de Aliste	Protección Integral
❑ Iglesia de Santa Eulalia, Ricobayo	Protección Integral
❑ Crucero, Muelas del Pan	Protección Integral
❑ Cruceros, Cerezal de Aliste	Protección Integral
❑ Fuente, Cerezal de Aliste	Protección Integral
❑ Fuente, Ricobayo	Protección Integral
❑ Potro, Cerezal de Aliste	Protección Integral
❑ Fragua y potro, Cerezal de Aliste	Protección Integral
❑ Verraco, Muelas del Pan	Protección Integral
❑ Palomar, Cerezal de Aliste	Protección Integral
❑ Pontones, Cerezal de Aliste	Protección Integral
❑ Puente, Muelas del Pan	Protección Integral
❑ Fuentes, Muelas del Pan	Protección Integral

SECCION TERCERA: PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 9.1.12 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA

Las Normas de Protección de Paisajes y Elementos Naturales, están encaminadas a proteger las bellezas naturales y los valores paisajísticos de interés.

Se observarán las correspondientes normas de protección del Suelo Rústico establecidas en el Titulo Octavo de estas Ordenanzas y Normas.

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la Sección Cuarta, Capítulo 1 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas, y según lo contenido en el art. 47 y siguientes de la LUCyL/99.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 4/89 de 27 de Marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

2. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla y Real Decreto Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del primero.

3. Ley 8/1994, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León y el Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

4. Ley de 8 de junio de 1957 de Montes y Decreto 485/1962, de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

Art. 9.1.13 NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION DEL ARBOLADO

En Suelo Urbano, donde las masas arbóreas conforman conjuntos de gran belleza y calidad ambiental, o sobre aquellos ejemplares que han incrementado el patrimonio cultural y ecológico de los núcleos, se establecen las siguientes normas de protección:

1. Todos los propietarios de las mencionadas masas de arbolado están obligados a mantenerlas en buen estado.

2. Se prohíbe la tala, apeo o poda sin la autorización municipal expresa. En caso de que fuera imprescindible la tala o apeo de un árbol, con independencia de la sanción que pudiera corresponder en caso de realizar las operaciones anteriores sin la preceptiva autorización, el autor o autores deberán reponer al patrimonio arbóreo municipal un mínimo de ejemplares igual al de los años que tuviera el árbol afectado, con las características que defina el propio Ayuntamiento.

3. Se prohíbe aclarar, arrancar o partir árboles, pelar o arrancar sus cortezas, clavar puntas, atar a los mismos columpios, escaleras, herramientas, soportes de andamiaje, ciclomotores, bicicletas, carteles o cualquier otro elemento.

4. Se prohíbe depositar, aun de forma transitoria, materiales de obra a pié de los mismos, o verter a ellos cualquier clase de producto tóxico.

5. Se prohíbe encender fuego, cualesquiera que sea el motivo, en las zonas señaladas si no se cuentan con las instalaciones adecuadas para ello.

6. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en las parcelas que incluyan algunas de las zonas consideradas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los ejemplares existentes.

Los ámbitos o ejemplares antes citados aparecen grafiados en los Planos de Ordenación correspondiente con las siglas **P.AR**.

En atención a la preservación establecida del arbolado en las parcelas, el Ayuntamiento podrá modificar las condiciones de separación a linderos y parcela mínima, según los casos.

Se proponen como protegidos los siguientes elementos de los núcleos de Muelas del Pan:

- Moral en Cerezal de Aliste
- Arbolado lineal junto a la iglesia parroquial de Santa Eulalia en Ricobayo

SECCION CUARTA: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

Art. 9.1.14 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

3. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.

4. Decreto 571/63, de 14 de Marzo de 1963, sobre la protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico.

5. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

6. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

7. Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

Las siguientes definiciones, contempladas en los artículos 51 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se entenderán extensivas tanto a Suelo Urbano como a Suelo Urbanizable o Suelo Rústico:

- Son **excavaciones arqueológicas** las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo

- Son **prospecciones arqueológicas** las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo

- Son **controles arqueológicos** las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establece las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.

- Son **estudios directos** con reproducción de arte rupestre todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.

- Se consideran **hallazgos casuales** los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

  En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el Artículo 54.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Zamora.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se

efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

2. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

3. En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará al Servicio Territorial de Cultura, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones, para en su caso, establecer las medidas oportunas:

   - Apertura de caminos y viales.
   - Grandes movimientos de tierra.
   - Grandes roturaciones.
   - En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisan, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
   - Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art.41.3). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura de Zamora.

El inventario de yacimientos arqueológicos, actualizado a 28 de abril de 2003, se contiene con detalle en el Catálogo que figura en un documento anexo de las presentes Ordenanzas y Normas. A título de resumen se listan los citados yacimientos a continuación, haciendo constar la posibilidad de ampliación del mismo:

- ❑ Los Carrilones
- ❑ La Ermita
- ❑ La Fuente
- ❑ El Granjo
- ❑ Vallico la Ermita
- ❑ San Esteban
- ❑ Inscripciones / Verraco
- ❑ Castil de la Cabra
- ❑ El Vedal
- ❑ Estela
- ❑ Fuente de Valdemolino
- ❑ Peña Buracada
- ❑ Portillo del Lobo
- ❑ Puente Mataos
- ❑ Puente de Valdasnos
- ❑ Campazuelo
- ❑ Las Sillerinas
- ❑ Tirocanto
- ❑ Las Eras
- ❑ Ricobayo Viejo
- ❑ El Castillón
- ❑ La Playa / La Peral
- ❑ Las Herrerías

SECCION QUINTA: VIAS DE COMUNICACION, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PUBLICOS

Art. 9.1.15 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA

Abarca todas las infraestructuras, vías de comunicación y cauces públicos comprendidos dentro del Término municipal.

Resultará de aplicación toda la legislación sectorial correspondiente:

1. Las vías de comunicación: carreteras, vías pecuarias y sus espacios anexos

   - Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras, R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras que la desarrolla y Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el citado Reglamento, para la carretera N-122, del Ministerio de Fomento

   - Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León, subsidiariamente, el R.D. 1812/1994 del Reglamento General de Carreteras y Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el citado Reglamento, para la carretera ZA-V-3216 de la Junta de Castilla y León y para el resto de la Diputación Provincial de Zamora.

Art. 9.1.14 CORREGIDO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 29-04-03

- Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

- Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

3. Los cauces públicos y sus márgenes

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y los Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio, que la desarrollan.

En Suelo Urbano, las alineaciones marcarán las separaciones de las edificaciones a las vías.

Se prohibe 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.

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, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

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 Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Zamora, enero de 2003

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo.: JOSE LUIS GARCIA RAMOS
Arquitecto