

R E V I S I O N

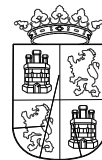
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

LA LOSA

(SEGOVIA)

NORMATIVA URBANÍSTICA

(Texto Refundido)



TITULO PRIMERO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art 1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Normas que integran este articulado forman parte de las Normas Urbanísticas del Municipio de La Losa, en la provincia de Segovia.

Tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso y uso de la edificación y actuaciones urbanísticas que se levanten y desarrollen en los terrenos afectados por estas Normas Urbanísticas del Municipio de La Losa.

- 1) Territorialmente su ámbito se circunscribe y alcanza a la totalidad del Término municipal.
- 2) Normativamente, esta sujeta a ellas, toda actividad urbanística, de edificación o uso del suelo, que se desarrolle dentro del ámbito territorial a que se refiere el artículo anterior.

Art 2 MARCO LEGAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2.1 Se ha redactado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente, constituido por la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; Ley 10/2002, de 10 de julio, Modificación de la Ley 5/1999; Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999, y Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de junio. Reglamento de Disciplina Urbanística, Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio y Reglamento de Gestión Urbanística, Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

2.2 En lo no previsto por esta Normativa y, en general por las Normas Urbanísticas, serán de aplicación las Normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como las Disposiciones que marquen las Normas Urbanísticas Municipales de Ámbito Provincial.

Art 3 ÁMBITO TEMPORAL

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia y permanecerá vigente indefinidamente hasta su revisión o sustitución, en su caso, por un planeamiento de orden superior cuando se produzcan algunas de las circunstancias siguientes:

- 3.1 Caso de que la población municipal aumente en un 30% sobre la población actual (2.002).
- 3.2 Caso de que la presión edificatoria se dirija hacia otras zonas distintas de las propuestas en las presentes Normas Urbanísticas, y la Corporación apoye dicho desarrollo.
- 3.3 Cuando, a criterio de la Corporación Municipal, sea necesario formular un planeamiento de orden superior, por la complejidad de los problemas que genere el desarrollo urbanístico, que superen a las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

En cualquier caso se considera como plazo adecuado, no obligatorio, la revisión cada **seis años**, al objeto de poseer un documento urbanístico dinámico.

Art 4 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente. (artículo 112 de la LUCyL).

Art 5 OBLIGATORIEDAD

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de estas Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas, según está previsto en los artículos 60 y 62 de la LUCyL.

Art 6 CONTENIDO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas están integradas por los documentos siguientes:

6.1 Memoria Informativa.

6.2 Memoria Justificativa.

6.3 Planos de Información y Ordenación.

6.4 Normas Urbanísticas.

Cuando dos o más normas diferentes, o dos o más aspectos distintos de la misma norma, afecten a un objeto regulado con resultados cuantitativamente desiguales, será de aplicación la más restrictiva y favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente, del paisaje, y de la imagen urbana, a la menor transformación de usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

La interpretación del Planeamiento corresponde al Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los Órganos Urbanísticos de la Junta de Castilla y León, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

CAPITULO II

DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS

NORMAS URBANÍSTICAS

Art 7 DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

El desarrollo a nivel de planeamiento se llevará a cabo:

7.1 Mediante la redacción y aprobación del Presente Proyecto, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 43 y 44 de la LUCyL.

7.2 Mediante la definición, redacción y aprobación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Actuación, Proyectos de Normalización de Fincas y Planes Especiales en los casos precisos y según lo dispuesto en los artículos 45, 46, 47, 48 y 49 de la LUCyL.

7.3 Para las presentes Normas Urbanísticas se han previsto diversos instrumentos de desarrollo, no obstante podrán desarrollarse otros más, cuando la Corporación lo estime conveniente.

Dado que el desarrollo urbanístico proyectado para este municipio, supone un incremento sobre el tamaño actual, y por tanto en la necesidad de nuevas dotaciones y equipamientos de ámbito municipal, se consideran fines de interés social vinculados a la ejecución del planeamiento, con independencia de su ubicación, la ampliación o realización de equipamientos de ámbito municipal, los edificios o instalaciones de dominio y uso público, especialmente de aquellos usos contemplados en el art 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento: "Parques y Jardines, Arreas de Juego, Docente, Comercial, Religioso, Sanitario, Asistencial, Administrativo, Cultural, Recreativo y Aparcamientos", y las inversiones en Protección Ambiental.

Se considerará entre los fines del Patrimonio Municipal de suelo, la mejora de la calidad de vida y la cohesión social, mediante el desarrollo y ejecución de las dotaciones urbanísticas establecidas por el art 38 de la Ley 5/1999 de Urbanismo. Y conforme la Ley 10/2002, el apartado b) del art. 38.2 de la LUCyL:

b) El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior:

1- En suelo urbanizable delimitado, al 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial, con un máximo del 50 por ciento.

2- En el suelo urbanizable no delimitado, al 30 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante residencial.

Art 8 COMPETENCIA URBANÍSTICA.

En el ámbito de actuación determinada por estas Normas o disposiciones legales, aplicables, será competente el Excmo. Ayuntamiento para conocer y ejecutar sobre las presentes Normas, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, debiendo resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos en que este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquellos, que legal y reglamentariamente se establecen.

CAPITULO III

INTERVENCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES

Art 9 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

9.1 Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 97 de la LUCyL, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los que a continuación se señalan:

- 9.1.1 Reparaciones y reformas interiores.
- 9.1.2 Vallado de solares y otros terrenos.
- 9.1.3 Pavimentación de aceras.
- 9.1.4 Usos de carácter provisional (Vallas en la vía pública, apertura de zanjas u otros análogos).
- 9.1.5 Instalaciones voladas o subterráneas sobre la vía pública.
- 9.1.6 Instalaciones de quioscos, cuerpos volados, marquesinas, toldos y otros análogos.
- 9.1.7 Apertura de caminos, senderos y en general, para cualquier actividad que altere las características naturales del terreno.

9.2 Estarán igualmente sujetos a licencia los actos promovidos por órganos del Estado o Entidades de derecho público; salvo las incluidas en el art. 97.2 de la LUCyL

9.3 La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

9.4 Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que fije las alineaciones y rasantes de las vías correspondientes.

Art 10 TRAMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Con carácter general se ajustará en cuanto a régimen y procedimiento, a los artículos 98 y 99 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, siendo de obligada observancia, en todo lo que no se oponga a las tramitaciones singulares de que tratan los artículos siguientes, la normativa reguladora que se establece a continuación.

1) **Conocimiento y competencias.** En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, cuando la entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la entidad comarcal en que esté integrada. Si la Comisión Territorial de Urbanismo o la Diputación Provincial tuviese establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios, podrá solicitar el Ayuntamiento informe del mismo, si no contase con servicios técnicos o jurídicos propios.

2) **Solicitudes.** La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que deberá reunir los requisitos siguientes:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado, y en su caso además de la persona que lo representa, acreditando el mandato, si no fuere verbal.
- b) Indicación con claridad y precisión del objeto de la licencia.
- c) Expresión del nombre, título y domicilio del técnico en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.
- d) Lugar, fecha y firma.

- e) A la solicitud se acompañará el proyecto técnico suscrito por facultativo competente por triplicado ejemplar, los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el Colegio profesional correspondiente.
- f) Documento que acredite el compromiso y responsabilidad de la Dirección de Obra por los técnicos adecuados, al menos con el mismo nivel de competencias, que los técnicos redactores del proyecto. En el caso de renuncia por causas justificadas en la responsabilidad con Dirección de Obra, esta RENUNCIA, deberá ser comunicada expresamente al Ayuntamiento, y además se ORDENARA la paralización Inmediata de las Obras, que no podrán reanudarse hasta la acreditación de una nueva Dirección Facultativa por técnicos competentes.
- g) Se acompañará así mismo el documento público que acredite la titularidad de los terrenos o bienes objeto de la licencia.
- h) El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se realice en impresos o formularios específicos.

La documentación anterior, se presentará en el Registro General de la Corporación.

Si el escrito adoleciera de algún defecto o faltase alguna documentación de la prevenida anteriormente, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que si así no lo hiciera se archivará sin más trámite.

3) Tramitación administrativa. En los cinco días siguientes a la presentación se dará traslado de los duplicados del proyecto a los Servicios Técnicos de la Corporación, los cuales habrán de emitir informe en el plazo de diez días, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4) Subsanción de Deficiencias. Si la documentación presentada, contiene deficiencias de carácter técnico de pequeña entidad, se notificarán al peticionario antes de esperar los plazos establecidos, para que dentro de los quince días pueda subsanarlas.

5) Terceros interesados. Podrá comparecer en el expediente de otorgamiento de licencia cualquier persona a quien pudiera afectar su decisión, pudiendo formular las alegaciones que estime conveniente a su defensa, los que deberán ser objeto de resolución por la Administración en la forma reglamentaria establecida. Si el Ayuntamiento tuviera conocimiento de la existencia de otros interesados, los requerirá por escrito para que se personen en el plazo de diez días y aduzcan lo que crean oportuno.

6) Silencio administrativo. El régimen legal para el otorgamiento o denegación de licencias por silencio administrativo, será el establecido en la legislación general aplicable.

7) Aspectos Varios. Para la transmisión, ejercicio vigencia y revocación de licencias se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del título primero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

8) Aseguramientos económicos. El Ayuntamiento previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones y servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval, a constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellas, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen. La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

9) Régimen fiscal. El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente Sección, el pago de derechos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal. La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo y actualizando en la correspondiente Ordenanza Fiscal, entre otros extremos:

- a) Los hechos imponderables y condiciones en que nace la obligación de contribuir por la actividad relativa a licencias.
- b) Las bases de percepción de tarifas con sus tipos de gravamen, cuotas etc.
- c) Términos y formas de pago.
- d) Responsabilidades por incumplimiento de las Ordenanzas, etc.

10) **Otorgamiento.** En cuanto a la competencia para el otorgamiento de las licencias, se atribuye al Alcalde, salvo en los casos en que por la legislación específica o por las disposiciones contenidas en estas Normas, se atribuya al Pleno del Ayuntamiento.

11) **Transmisión de licencias de obras:** Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se encuentran en ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

12) **Caducidad, prórroga y suspensión de licencias:** La Licencia otorgada caducará si no empezasen las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, o si una vez iniciadas, se interrumpieran durante un plazo de seis meses consecutivos, salvo que la demora o paralización provinieran de fuerza mayor, debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Calculado en base al presupuesto de ejecución material.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de licencia. No se permitirán que las obras iniciadas queden sin terminar, cuando esto ocurra, la Autoridad Municipal podrá recurrir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar aquella parte de las mismas que se considere mínimamente necesarias y, si no lo hiciera, el Ayuntamiento podrá acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, al que se le exigirá el pago de las mismas por vía de apremio administrativo.

13) **Modificación y revocación de la licencia:** Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que implique alteraciones de superficies, volumen y usos.

Debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado, debidamente firmado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, para examen de los técnicos municipales. Siendo objeto de una nueva licencia, valorándose las tasas de acuerdo con el nuevo presupuesto.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen.

14) **Obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas:**

El propietario se ajustará en todo momento a las Ordenanzas y condiciones marcadas por la licencia, entre las que se considerará fundamental, ajustar la obra exactamente a las alineaciones oficiales.

En caso de incumplimiento, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción, en el momento que el Alcalde o por sus delegados, se dé las ordenes oportunas, firmando el enterado el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra. Estableciéndose el correspondiente expediente sancionador.

El propietario queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia.

15) Licencias sin efecto: Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser renovadas cuando desaparecieran otras que, de haber existido a su sazón, habrían justificado su denegación. Podrán ser denegadas cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación.

16) Requisitos de urbanización: Para el otorgamiento de la licencia de edificación en el Suelo Urbano es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por la Ley del Suelo.

- No obstante, se otorgará licencia, condicionada a la finalización de las obras de urbanización, cuando concurran las circunstancias siguientes:

Que el elemento de urbanización que falte no sea:

+ Acceso rodado.

+ Red de saneamiento.

+ Red eléctrica y abastecimiento de agua.

- En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39.1,40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art 11 DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

11.1 El dueño de un edificio de nueva construcción o de un edificio existente en que se realicen obras sujetas a licencia, vendrá obligado a construir, si no existiere, la acera en todo el frente del edificio afectado por la obra, con el ancho que determine el Ayuntamiento, con arreglo a la rasante y con materiales que aseguren la necesaria impermeabilización.

11.2 Todo muro de cimiento se fundará sobre terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo de la calle, el cimiento de los muros que lindan con la vía pública, no podrá tener menos de 1,00 metro de profundidad. Los cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente marcada ni de los límites del solar, para evitar crear servidumbres e invadir las distintas propiedades.

11.3 La obra, en fachada, deberá de cerrarse con una barrera de cañizos, tablas, chapas metálicas o ladrillo, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las prevenciones y dimensiones que el Ayuntamiento señale.

11.4 En caso de dificultad especial, a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la valla por elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales o cascotes a la vía pública.

11.5 En caso de que las obras en realización careciesen de la oportuna licencia, el Alcalde o los Órganos urbanísticos de la Junta, dispondrán la suspensión inmediata de dichas obras. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiere sido adoptado por el Alcalde.

El interesado, en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación de la suspensión, habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin ajustarse a ésta las obras, el Ayuntamiento acordará demoler las obras indebidamente ejecutadas a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Planeamiento o de las Ordenanzas.

Si el Promotor no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde la expiración del plazo referido, o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos de la Junta dispondrán directamente de dicha demolición a costa, así mismo, del interesado.

11.6 Es obligación de los propietarios de los inmuebles edificados, limpiar, revocar y conservar en buen estado sus fachadas y medianeras visibles desde la vía pública. Así como recoger mediante canales y bajantes las aguas pluviales del edificio en el mismo edificio.

11.7 Finalizadas las obras, y una vez comunicado este extremo por la propiedad al Ayuntamiento, podrá inspeccionar éstas librándose documento acreditativo de que éstas se han llevado a efecto de acuerdo con la licencia. Sin este documento no autorizará la ocupación del inmueble ni el traslado al mismo de muebles y efectos.

11.8 Si después de acabada la obra, se produce por causa de mala ejecución de las mismas, algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras, pasos, instalaciones e infraestructuras urbanas, el propietario queda obligado a realizar las oportunas reparaciones a su costa.

Art 12 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN (ORDENES DE EJECUCIÓN)

12.1 Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de esta última, en condiciones que garanticen su seguridad, solidez y ornato públicos.

12.2 El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las Ordenes de Ejecución emanadas por el Ayuntamiento.

12.3 Su regulación viene establecido en el artículo 106 de la LUCyL y del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art 13 INSPECCIÓN URBANÍSTICA

13.1 La inspección urbanística se ejercerá por los Órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la Legislación Vigente, artículo 112 de la LUCyL.

Art 14 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Estos son los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que no cumplan alguna de sus determinaciones.

No podrán ser objeto de obras de consolidación, considerando como tales a las que afecten a los elementos estructurales, cubierta y cimentación. Tampoco podrán realizarse obras que impliquen aumento de volumen, modernización o cualquier otra que implique un aumento de valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exija el adecuado mantenimiento y conservación del edificio

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjado cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta. Repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambios sustanciales de distribución, reparación de cerramientos existentes, revoco y obras de adecentamiento.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Art 15 EDIFICACIONES EN RUINA

Serán de aplicación los artículos 107 y 108 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, y además las determinaciones siguientes, en lo que no se contradigan con dicha Ley.

15.1 Declaración de ruinas.

La declaración de ruina de un inmueble se acordará por el Pleno del Ayuntamiento y procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.
- d) Cuando presente diferencias que afecten a la salubridad que no sean subsanables por los medios técnicos normales o cuyo coste de Subsanación supere el 50% del valor de la construcción.

La declaración de ruina viene reglamentada por los artículos del 12 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

15.2 Tramitación.

Los expedientes se tramitarán de oficio o a instancia de parte.

15.3 Iniciación a la instancia de parte.

- 1) El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado dirigida al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento debidamente reintegrada, que se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. En la instancia se describirá el inmueble y los motivos en que se basa el estado de la ruina. Se acompañará certificación de facultativo legalmente autorizado y relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.
- 2) Recibida la documentación se comunicará la notificación del expediente a los ocupantes e incluso a los propietarios, si estos no fueran los promotores del expediente, para que en el plazo de quince días hagan las alegaciones y presenten las pruebas que estimen pertinentes para la defensa de su derecho.
- 3) Una vez pasados los plazos de audiencia de los interesados, pasará a informe de los servicios técnicos municipales y emitido éste, resolverá en definitiva el Pleno del Ayuntamiento.
- 4) Los acuerdos de la Comisión Permanente sobre esta materia, son susceptibles de recurso contencioso administrativo.
- 5) Durante la tramitación de un expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente para evitar cualquier accidente o daño.
- 6) Si no procediera la declaración de ruina solicitada, podrá, sin embargo, el Pleno del Ayuntamiento, ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- 7) La tramitación viene reglamentada en los Art. del 19 al 28 del Reglamento de disciplina Urbanística.

15.4 Iniciación de oficio.

El Sr. Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Técnicos Municipales sobre la existencia de finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad en cuyo caso se solicitará un previo informe de dichos Servicios Técnicos en el que se expresa o no la conveniencia de iniciar este tipo de expediente. La tramitación posterior será igual que la señalada en el artículo anterior.

El art. 18 del Reglamento de Disciplina indica los pormenores de la iniciación del expediente.

15.5 Ruina inminente.

Si la ruina de un edificio fuese inminente, por haberlo así informado los Servicios Técnicos Municipales, el Sr. Alcalde - Presidente, por motivos de seguridad, acordará de inmediato el desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, en lo que sea necesario para evitar su peligrosidad.

Art 16 INFRACCIONES URBANÍSTICAS, RESPONSABILIDADES, COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO

Toda actuación que contradiga las presentes Normas o la vigente Ley del Suelo, dará lugar a las determinaciones impuestas en la normativa en vigor.

16.1 El Ayuntamiento y La Comisión Territorial de Urbanismo ejercerán la fiscalización necesaria.

16.5 De las infracciones que cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada por la legislación.

16.2 Ante el hecho de la infracción el Ayuntamiento y el Alcalde, adoptarán cuantas medidas sean necesarias y hará uso de los medios que le conceda la legislación vigente.

En todo caso serán de aplicación las competencias asignadas por la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento a la Diputación Provincial, y la Comisión Territorial de Urbanismo y la Junta de Castilla y León. (Titulo VI art. 132 a 140).

CAPITULO IV

PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Art 17 **DEFINICIÓN Y CLASES**

A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación de suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en el articulado anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes **grupos**:

17.1 Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

17.2 Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- 17.2.1 Tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- 17.2.2 Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificaciones, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- 17.2.3 Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- 17.2.4 Implantación fija de casas de fin de semana, prefabricadas o desmontables.
- 17.2.5 Acondicionamientos de espacios libres de parcela y vados y acceso para vehículos.
- 17.2.6 Instalaciones de cabinas, quioscos, paradas de autobuses, etc.
- 17.2.7 Soportes publicitarios exteriores, incluidos los que no estén en locales cerrados.
- 17.2.8 Vertederos de residuos o escombros.
- 17.2.9 Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
- 17.2.10 Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de edificación o de urbanización.
- 17.2.11 Usos o instalaciones que afecten el vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos no previstos en sus proyectos originarios, etc.

17.3 Actuaciones provisionales

Entendiéndose por tales las que se acometen o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- 17.3.1 Vallado de obras y solares.
- 17.3.2 Sondeos de terrenos.
- 17.3.3 Apertura de zanjas y calas.
- 17.3.4 Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- 17.3.5 Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

17.4 Modificaciones parcelarias

Parcelaciones y normalización de fincas, divisiones, etc.

Art 18 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate.

Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos específicos a escala adecuada, croquis suficientes de instalaciones y presupuesto.

Art 19 PARCELACIONES Y REPARCELACIONES URBANAS

Se considerará **parcelación urbanística** toda agrupación, división o subdivisión si múltánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos (o urbanizables determinados) por el planeamiento.

La **reparcelación** tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre las parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento previsto por el plan.

Consiste en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios primitivos, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.

19.1 Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construable, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

19.2 En suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.

19.3 No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el artículo 24.2: a) En suelo rústico, en ningún caso. b) En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

19.4 En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

19.5 Las solicitudes irán firmadas por el propietario o copropietarios de los terrenos, quienes acreditarán bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas. Se acompañarán de la documentación técnica precisa que justifique la adecuación a la normativa urbanística y la condición de parcela mínima, además irán suscritos por facultativos competentes.

19.6 Las licencias de segregación se otorgarán por el alcalde del ayuntamiento con el mismo régimen que las urbanísticas.

19.7 Si se requiriese proyecto de reparcelación, la tramitación será la establecida en el art. 95 de la LUCyL, salvo que la parcelación esté incluida en el proyecto de actuación, en cuyo caso se tramitará conforme al art 76 de la misma Ley.

Proyecto de parcelación, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Memoria explicativa y justificativa de la existencia de las Normas Urbanísticas y en su caso, Plan Parcial y/o Estudio de Detalle, aprobados definitivamente, y del cumplimiento de las previsiones y Normas de aquellos, así como la verificación de la parcela mínima que marquen las presentes Normas urbanísticas. Indicando la relación de propietarios afectados.
- b) Planos de información y situación a escala 1/2000. Planos topográficos a escala 1/500 de la situación actual de los terrenos con indicación de todos sus detalles planimétricos y altimétrico.
- c) Planos de ordenación, alineaciones y rasantes.
- d) Parcelación propuesta con determinación de superficies, a escala mínima 1/500.

Art 20 NORMALIZACIÓN DE FINCAS. Art.71 LUCyL

20.1 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.

20.2 La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, y no podrá afectar a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán en metálico. De forma complementaria se aplicarán las normas sobre reparcelación establecidas en el artículo 75 LUCyL.

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

Proyecto de Normalización de Fincas, cuyo contenido mínimo será:

- a) Memoria justificativa con la relación de propietarios e interesados afectados.
- b) Plano parcelario de información a escala mínima 1/500. Con relación de superficies.
- c) Plano de fincas resultantes a la misma escala.
- d) Cuenta de compensaciones económicas, cuando haya que compensar en metálico las diferencias no superiores al 15%, con arreglo al valor urbanístico de las fincas.
- e) Certificaciones registrables de titularidad y cargas, o, si las fincas no están matriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

Art 21 MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

21.1 Son actividades de carácter temporal y provisional que se realizan en áreas de suelos en los cuales se extraen tierras, áridos o cualquier tipo de roca. Estando prohibidas en el Suelo Urbano.

21.2 Se acompañará, a la solicitud de licencia municipal por duplicado, ejemplar cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Memoria explicativa y justificativa sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y medidas de seguridad a adoptar.
Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción.
Si el solicitante del permiso no es el propietario, además presentará el correspondiente permiso del propietario.
- b) Planos de información: de situación y del estado actual de los terrenos, a escala adecuada a las proporciones de la superficie objeto de la actuación, con curvas de nivel con equidistancias adecuadas a la escala y a la altimetría del terreno.
- c) Planos de proyección: respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.

d) Compromiso del solicitante a realizar los trabajos necesarios para que los suelos afectados queden integrados a su entorno paisajístico. Cuando sea necesario la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

e) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

d) La restauración de los terrenos afectados por estas actividades extractivas correrá a cargo de la empresa titular de la explotación, según se recoge en el R.D. 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.

CAPITULO V

PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art 22 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN: CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas se realizará mediante proyectos técnicos redactados por técnico competente en la materia de que se trate y visados por el Colegio Oficial Correspondiente, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases, que se regulan en los art. siguientes:

- 22.1 De actividades e instalaciones.
- 22.2 De localización u ocupación.
- 22.3 De urbanización.
- 22.4 De edificación y de obras.

Art 23 PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

23.1 Son proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que necesita un local o parcela para permitir el ejercicio de una actividad determinada, o las edificaciones complementarias afectas a otra que supone la edificación principal.

23.2 Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

23.2.1 Proyectos de instalación de la actividad. Son aquéllos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local, edificio o parcela con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de la actividad que se pretende implantar.

23.2.2 Proyectos de mejora de la actividad o la instalación. Son aquéllos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Art 24 PROYECTOS DE LOCALIZACIÓN U OCUPACIÓN

24.1 Son proyectos de localización u ocupación aquéllos documentos técnicos que tienen por objeto definir en su totalidad la ubicación de determinadas actividades en el territorio que, por el especial riesgo que provocan para el deterioro del medio ambiente, exigen, además la previsión de finalización de la actividad y un proyecto de restauración del medio donde se implanten. Definen, asimismo, las instalaciones necesarias afectas a la actividad.

24.2 Requerirán proyectos de localización las industrias de extracción de minerales, las actividades forestales de almacenado y secado de maderas, las actividades de almacenaje al aire libre cualquiera que sea su objeto (excepto las sustancias tóxicas, nocivas, insalubres o peligrosas), los vertederos de residuos sólidos o escombros, etc.

24.3 Los proyectos técnicos de localización de actividades u ocupación de parcelas se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas NN.UU. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes a escala de las instalaciones y presupuesto.

Art 25 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

25.1 Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por estas NN.UU., por el planeamiento municipal o por los Planes Provinciales o Municipales de infraestructuras o de obras.

25.2 Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un municipio o polígono de suelo urbano o urbanizable o cualquier otra operación urbanizadora integrada, y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

25.3 Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales, para lo cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Art 26 LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

26.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 99.1.d) de la Ley 5/1999 de Castilla y León, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento previo o simultáneo de la licencia de actividad, si fuese procedente.

26.2 Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretenda edificar, está emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos establecidos por la Ley de Urbanismo y lo contenido en estas Normas

26.3 El **contenido de los proyectos** se ajustará a las siguientes determinaciones:

- a) Documentos propios: el contenido de los proyectos se ajustará a las condiciones establecidas en estas Normas
- b) En los casos de proyecto de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse, junto con el proyecto, la urbanización de los espacios libres.
- c) Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.

26.4 Los proyectos de edificios y obras en general destinados a uso que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación vigente (ley 5/1993 de 21 de Octubre, de la Junta de Castilla y León sobre Actividades Clasificadas), y disposiciones contenidas en estas Normas relativas a tales extremos.

26.5 Condiciones Generales de las Licencias Urbanísticas. El otorgamiento de la licencia de construcción estará condicionado al estricto cumplimiento de las siguientes condiciones generales, con independencia de aquellas otras de carácter general o particular que pudiera acordar el Ayuntamiento.

- a) No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta sin que el Arquitecto Municipal dé la conformidad previa a las alineaciones y rasantes. A tal fin, se notificará al mismo el replanteo de la edificación para su inspección.
- b) La licencia se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
- c) Por parte del promotor y contratista se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas por las leyes y ordenanzas en vigor.

- d) Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, de alumbrado público, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público correspondiente, debiendo sufragar la totalidad de los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.
- e) El promotor vendrá obligado a urbanizar en su totalidad y a su costa el tramo de calle frente al edificio, con pavimento de calzada, encintado de aceras, canalizaciones subterráneas para todos los servicios, instalación de alumbrado público etc., debiendo utilizar los materiales, tipo de luminarias y demás características que le indique el Ayuntamiento. No se concederá la Licencia de primera ocupación sin el cumplimiento de éstos deberes.
- f) Las acometidas de agua y alcantarillado se efectuarán por y a costa del promotor donde señale el técnico municipal, previo pago de los derechos correspondientes. Antes del comienzo de las obras se instalará un contador para medir el consumo de agua durante las mismas, debiendo notificarse al Ayuntamiento para la toma de la lectura inicial. En su defecto se girará el mínimo establecido en la ordenanza fiscal por cada vivienda. En los edificios de más de una vivienda y/o local que se constituyan en Régimen de Propiedad Horizontal, las acometidas de agua y alcantarillado, así como las de todos los demás servicios urbanísticos, será únicas para todo el edificio, debiendo distribuirse en su interior para las diferentes propiedades. Para el abastecimiento de agua, se instalará un contador general común para todo el edificio.
- g) En el caso de viviendas unifamiliares o edificaciones con retranqueos de fachada el contador de agua se colocara en la valla del cerramiento, accesible desde la vía pública.
- h) La puesta en servicio y utilización del suministro de agua y vertido a la red de alcantarillado, requiere la concesión previa de la licencia de primera ocupación. Las acometidas a la red general, permanecerán precintadas hasta la obtención de dicha licencia.
- i) Si se trata de una construcción o reconstrucción de un edificio es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.
- j) Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de TV y FM en inmuebles de nueva construcción que tengan más de una vivienda.
- k) Los vados deberán ser objeto de licencia expresa, ejecutándose en las condiciones especificadas en el informe de cada licencia.
- l) Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos, en especial para colocación del tendido de redes y luminarias del alumbrado público.
- m) Queda prohibido expresamente:
- 1) Sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas. Las chimeneas deberán salir rectas por el tejado y elevarse lo preciso sobre la cubierta.
 - 2) Colocar canalones de desagüe de aguas pluviales que viertan sobre la vía pública sin bajantes.
 - 3) Establecer puertas que se abran al exterior de la vía pública.
 - 4) Depositar en la vía pública materiales de construcción o los procedentes de derribo.
- n) La concesión de esta licencia no prejuzga en ningún caso autorización para instalar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o apertura de establecimientos.
- o) Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto presentado y bajo la dirección técnica que figura en el expediente. Toda variación ulterior que pretenda introducir precisará la conformidad previa. Las obras se ejecutarán por contratista debidamente matriculado en el Impuesto sobre Actividades Económicas.
- p) Las obras se iniciarán dentro de los 3 meses siguientes a la notificación de esta licencia y deberán estar terminadas en el plazo señalado en la notificación, pero podrá autorizarse una o más prórrogas por la Corporación, siempre que así se solicite y resulten justificados los motivos en que se funde la petición. De no obtener la prórroga, se entenderá caducada la Licencia.

q) La primera ocupación o utilización de los edificios precisa licencia municipal expresa, a cuyo fin se presentará con la solicitud el Certificado final de obra, expedido por los técnicos directores de la misma y copia del Alta en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Art 27 Licencia de Actividades Clasificadas

En aquellas actividades incluidas en el ámbito de la Ley 5/1.993 de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, será preceptiva con carácter previo a cualquier licencia de obras, la Licencia de Actividad establecida en el art. 3º de dicha ley, que se tramitará de acuerdo con lo establecido en la misma, y en el Reglamento correspondiente.

Art 28 Licencia de Primera Utilización o cambio de uso

La primera utilización de las edificación o cambio de uso, estará sometida a Licencia Municipal que se resolverá a través del siguiente procedimiento:

28.1 Para solicitar la licencia de primera utilización o cambio de uso se presentará la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud, acompañando copia o referencia suficiente sobre la Licencia de Construcción.
- b) Certificado Final de Obra. El certificado final de obra estará suscrito por los Técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras, y visado por el colegio profesional correspondiente, y salvo la existencia de modelos específicos regulados por la legislación vigente, deberá hacer constar textualmente: "la correcta y completa ejecución de las obras, de acuerdo con el proyecto aprobado, y la aptitud para destinar la edificación y/o instalación, a los usos proyectados de acuerdo con las reglamentaciones vigentes".
- c) En el caso de tratarse de un cambio de uso de la edificación deberá acompañarse un Certificado, suscrito por Técnico Competente, en el que se garantice, que las condiciones de: Seguridad, Salubridad, Iluminación, Ventilación, Térmicas, Acústicas y de Protección contra Incendios, son suficientes y están de acuerdo con la reglamentación vigente, para los nuevos usos a implantar en el edificio.
- d) Documento de Final de Obra. Se acompañarán planos completos de la edificación, incluyendo Plantas de distribución acotadas, Secciones y Alzados completos, que corresponderán estrictamente a la edificación realizada. Se acompañará una memoria en la que deberán constar las modificaciones, que se hayan incorporado durante la ejecución de la obra y sus causas.
- e) Se acompañará copia acreditativa de la declaración de alta o cambio de titularidad en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- f) Justificación de haber ingresado el importe de la liquidación por la tasa sobre suministro de agua correspondiente al periodo de duración de las obras.

Simultáneamente deberán solicitarse los enganches y prestación de servicios básicos del Ayuntamiento, en particular Agua, Alcantarillado y Basuras, facilitando los siguientes datos:

- Identidad del Titular
- Domicilio fiscal
- Domicilio del pago en entidad bancaria

28.2 La documentación presentada, se someterá a informe de los servicios técnicos sobre su adecuación al planeamiento vigente, y una vez revisada, se fijará una visita de inspección con presencia del promotor, y de la Dirección Técnica para comprobar la correspondencia del proyecto y la Documentación Final de Obra, con la edificación y/o Instalación realizada, así como la correcta ejecución y/o reposición de todos los Servicios Urbanísticos.

28.3 La Licencia de Primera Utilización, será requisito indispensable para autorizar la conexión del abastecimiento de agua, alcantarillado o cualquier otro servicio urbanístico de carácter municipal o público.

28.4 La competencia para otorgar o denegar esta licencia corresponde al mismo órgano que otorgara la de construcción, ampliación o reforma del edificio en cuestión.

Art 29 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS

Toda solicitud de licencia, será acompañada de dos ejemplares del proyecto técnico en el que se definirá la obra a realizar y que, como mínimo, incluirá una memoria descriptiva, planos necesarios, pliego de condiciones técnicas sobre materiales emplear y forma de ejecución y presupuesto de las obras.

Para los proyectos que incluyan ACTIVIDADES CLASIFICADAS, el documento deberá incluir la justificación del cumplimiento del art. 4º de la Ley 5/93 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, y el Decreto 159/94 de 14 de julio que la reglamenta, así como el cumplimiento de las presentes Normas, en especial las condiciones estipuladas en los apartados de Residuos y Riesgos, Medidas Correctoras y Alteraciones Ambientales que figuran en estas Normas.

En los planos de todo proyecto técnico, deberá figurar la situación de la parcela y la edificación dentro del núcleo urbano o del termino municipal, las dimensiones geométricas de parcela y edificios, y los límites de propiedad debidamente acotados y con superficies. También deberán figurar la topografía del solar, y especialmente las cotas de rasante de las vías públicas, en todos los frentes.

Los planos incluirán plantas, alzados y secciones del edificio completo, y en los proyectos de ampliación o reforma, se incluirán por separado los planos correspondientes al estado previo de la edificación, identificando la licencia de construcción y el técnico redactor del proyecto inicial, para toda la edificación existente en la parcela.

En los proyectos que se describan ACTIVIDADES CLASIFICADAS, además de los requisitos del art 4º de la Ley de Actividades, se describirá completamente, todo proceso de entrada, permanencia o transformación y salida, de personas, objetos, materiales o mercancías de todo tipo, diferenciando los magnitudes medias y máximas previstas. En cuanto a las personas, se distinguirán las vinculadas a la propia actividad, del público ajeno a la misma. En los planos de planta, deberá figurar también una definición de los usos de cada dependencia o áreas diferenciadas, incluyendo cotas y superficies, y también los elementos de mobiliario o instalaciones con independencia de su inclusión o no en otros proyectos específicos de instalaciones.

El proyecto deberá ser redactado por un técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

Terminada la edificación se solicitará la licencia de primera ocupación, acompañando el certificado de fin de obra del Técnico Director, y previa inspección municipal, se concederá la misma si no existen diferencias con el proyecto aprobado, o deficiencias importantes en los servicios urbanísticos afectados por la edificación.

Para la apertura de establecimiento de uso comercial, oficinas e industrial, se exigirá la correspondiente licencia de apertura, debiéndose comprobar el cumplimiento de estas normas, la correspondencia con el proyecto y la aplicación de las medidas correctoras que se hayan establecido, debiéndose tramitar la misma al solicitar la licencia correspondiente.

Para ocupar las viviendas, será necesario obtener la licencia de primera ocupación expedida por el propio Ayuntamiento.

Art 30 OBRAS MENORES

Se consideran como obras menores aquellas de pequeña entidad, y escasa cuantía, que además satisfacen simultáneamente las siguientes condiciones:

- No suponen modificaciones estructurales que puedan afectar a la seguridad de las edificaciones o de las actividades que albergan.
- No afectan ni suponen alteración del uso y seguridad en la vía pública, ya sea de modo provisional o permanente.
- No suponen modificación de las circunstancias urbanísticas de cualquier parcela o propiedad, en particular: Uso, Altura o Volumen construido y Edificabilidad.

30.1 Estas obras comprenden:

- a) Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.
- b) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco, de habitaciones, escaleras y portales.
- c) Reparación y sustitución de solados.
- d) Obras en cuartos de baños con colocación o cambio de aparatos sanitarios.
- e) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- f) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- g) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

30.2 Una vez presentada la solicitud de licencia acompañada de sucinta memoria de la obra a realizar y su cuantía aproximada, pasará a informe de la Intervención de Fondos y a los Servicios Técnicos, resolviendo la alcaldía - Presidencia.

30.3 Estas obras no precisan necesariamente, la intervención de Arquitecto y Aparejador, estando a lo dispuesto en cada caso por los reglamentos de los Colegios Profesionales.

Art 31 DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y APEOS

Se requerirá licencia municipal previa solicitud del interesado a la que se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Plano de situación del edificio y características generales de la edificación a demoler.
- b) Compromiso de Dirección Facultativa de técnico competente.
- c) Proyecto Técnico debidamente visado, por duplicado.

La competencia para el otorgamiento de la licencia, se atribuye al Alcalde en aplicación de los mismos criterios establecidos para las licencias de nueva planta.

31.1 Apeos

Cuando por derribos u obras en una edificación, sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrá llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho. Las obras que afecten a una medianería, estarán a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la Dirección Facultativa de la Propiedad o por el Técnico Municipal, los apeos u obras convenientes, incluso tornapuntas exteriores.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I

RÉGIMEN DEL SUELO

Art 32 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN TIPOS SEGÚN SU RÉGIMEN JURÍDICO

El territorio del término Municipal de La Losa se clasifica en:

- 32.1 **Suelo urbano**, artículo 11 de la Ley 5/1999, LUCyL
- 32.2 **Suelo Urbanizable**, artículo 13 de la Ley 5/1999, LUCyL.
- 32.3 **Suelo Rústico**, artículo 15 de la Ley 5/1999, LUCyL

Quedando definidos en los planos correspondientes del ámbito de la totalidad del Término Municipal.

Art 33 SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que se encuentren en algunas de las situaciones siguientes:

- 33.1 Los comprendidos dentro del perímetro que se define como delimitación de suelo urbano.
- 33.2 Aquellos que reciban dicha clasificación por aplicación del art. 11 de la LUCyL.

Las delimitaciones de cada núcleo urbano se han definido en los planos normativos a escala 1:5.000, y con más precisión a escala 1:1.000 y 1:2.000.

Art 34 CATEGORÍAS DE SUELO URBANO

Se distinguen dos categorías:

- 34.1 **Suelo Urbano Consolidado**, art. 12.a LUCyL
- 34.2 **Suelo Urbano No Consolidado**, art. 12.b LUCyL

Art 35 SUELO URBANIZABLE

Constituyen el suelo urbanizable, aquellos terrenos que hayan sido delimitados por las presentes Normas, que define los distintos sectores, reflejados en planos escala 1:2.000 y 1:5.000.

Art 36 CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE

Se distinguen dos categorías:

- 36.1 **Suelo Urbanizable Delimitado**, art. 18.2 LUCyL
- 36.2 **Suelo Urbanizable No Delimitado**, art. 18.3 LUCyL

Art 37 SUELO RÚSTICO

Constituyen el Suelo Rústico, todos los terrenos del término Municipal que deban ser preservados de su urbanización, a tenor del artículo 15 de la LUCyL. Distinguiéndose dos tipos de suelo rústico, reflejados en el plano a escala 1:5.000. Estos suelos son:

- 37.1 **Suelo rústico común.**
- 37.2 **Suelo rústico de protección.**

Art 38 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS

38.1 En el Suelo Urbano, las Normas Urbanísticas precisan la Ordenación Física de forma detallada tal y como establece la Ley.

38.2 En el suelo Urbanizable, estará sujeto a las limitaciones de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, con las limitaciones que marca la LUCyL, y las determinaciones de las presentes Normas.

38.3 El Suelo Rústico estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 24 y 25 de la LUCYL, a las que se contengan en la presente Normativa y en las Normas Urbanísticas de ámbito Provincial.

Art 39 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el Planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que se determinan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el Párrafo 39.1.1 mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

39.1 Los propietarios del Suelo Urbano deberán

39.1.1 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 costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

39.1.2 En **suelo urbano NO consolidado**, los propietarios deberán:

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
- 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 el planeamiento y la licencia urbanísticos.

En todo caso, 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

39.2 Solar

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

39.3 Actuación Aislada. Art. 69 LUCYL.

39.3.1 Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

- a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
- b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.

39.3.2 La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

- a) Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el número anterior, mediante los sistemas de expropiación o de contribuciones especiales previstos en su legislación específica.
- b) Privada, con la finalidad prevista en el apartado a) del número anterior, directamente sobre las parcelas de suelo urbano consolidado o previa normalización de fincas.

39.4 Unidades de Actuación

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.

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, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero de la LUCYL.

Art 40 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Estará sujeto a la formación y aprobación definitiva del Plan Parcial que le desarrolle, y redactado el Proyecto de Urbanización, y lo que establecen los artículos 19 y 20 de la LUCYL.

Art 41 SISTEMAS GENERALES

Configuran la estructura general y orgánica del territorio -sistema de comunicaciones, espacios públicos, equipamientos y servicios, incluyendo al menos las siguientes:

- 1) Sistema general de vías públicas.
- 2) Sistema general de servicios urbanos.
- 3) Sistema general de espacios libres públicos, con superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir, en el cómputo, sistemas locales ni espacios naturales.
- 4) Sistema general de equipamientos, con superficie no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

Se sitúan normalmente sobre suelo de dominio público y se complementan con los sistemas locales de menor ámbito a nivel de cada área.

El desarrollo de las determinaciones de Ordenación se podrá acometer directamente o mediante la Realización de Planes Especiales, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la LUCYL.

Art 42 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

42.1 Carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él se impongan, en virtud de estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio, según el art. 36 del R.P.U.

42.2 Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, que decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art 43 CLASES

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo de las Normas Urbanísticas se agrupan en:

- 43.1 **Figuras de planeamiento.**
- 43.2 **Figuras complementarias.**

Art 44 FIGURAS DE PLANEAMIENTO

- 44.1 **Planes Parciales de Ordenación**, para el suelo urbanizable.
- 44.2 **Planes Especiales**, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades en cualquier tipo de Suelo.

Art 45 PLANES PARCIALES

45.1 La redacción y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en el art. 46 de la LUCYL.

45.2 La unidad de planeamiento Parcial es el **Sector**, entendido en los términos del art. 35 de la LUCYL.

45.3 Los Planes Parciales habrán de contener , como mínimo las determinaciones que señalan en el artículo 44 de la LUCYL., en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalen para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63.1 del Reglamento de Planeamiento.

45.4 Se elaborará documento de "Evaluación Simplificada de Impacto Ambiental" siempre que autoricen Proyecto de Infraestructuras de Polígonos Industriales o Proyecto de Urbanización en zonas naturales o seminaturales. Anexo II Ley 8/1994 de 24 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

45.5 Su tramitación está regulada por el artículo 50 a 53 y 55 de la LUCYL.

45.6 Los Planes Parciales irán suscritos por técnico competente, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales del 21 de diciembre de 1.968 y 19 de octubre de 1.970 y disposiciones concordantes.

45.7 Documentación

El Plan Parcial se compondrá de:

- 45.7.1 Memoria Informativa y Justificativa.
- 45.7.2 Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial
- 45.7.3 Estudio económico y financiero del Plan Parcial
- 45.7.4 Conformidad de las Compañías suministradoras
- 45.7.5 Planos de Información del Plan Parcial
- 45.7.6 Planos de la Ordenación del Plan Parcial

Art 46 PLANES ESPECIALES

46.1 Podrán tener como finalidad:

46.1.1 Desarrollo de infraestructuras pertenecientes a sistemas generales.

46.1.2 Ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas o integradas en reestructuraciones urbanísticas.

46.1.3 La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier tipo de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección y mejora del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales, etc.

46.2 Contendrán las disposiciones, determinaciones y documentación que señalan los artículos 47 , 48 y 49 de la LUCYL.

Art 47 FIGURAS COMPLEMENTARIAS

47.1 Estudios de Detalle.

47.2 Proyectos de Parcelación y Reparcelación.

47.3 Proyectos de Urbanización.

Art 48 ESTUDIOS DE DETALLE

48.1 **Objetivo**

48.1.1 Los establecidos en el art. 45.1 de la LUCYL.

48.1.2 Su tramitación está regulada por los art. 55, 50, 51, 52 y 53 de la LUCYL.

48.1.3 Se respetará en todo caso, las determinaciones de estas Normas, y en ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

48.2 **Documentación**

48.2.1 Memoria justificativa de su procedencia y de las soluciones adoptadas, así como de la actuación y etapas para su ejecución.

48.2.2 Planos a escala adecuado y como mínimo a 1/500, que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art 49 CONDICIONES EXIGIBLES A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

49.1 Toda actuación urbanística de ejecución de planeamiento, exigirán, con arreglo a lo previsto por la LUCYL., la previa delimitación de un sector o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

49.2 Las actuaciones aisladas en suelo urbano serán ejecutadas conforme con el art. 69 de la LUCyL.

49.3 Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tal por el plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de la vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el apartado número 1 del presente artículo.

Art 50 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

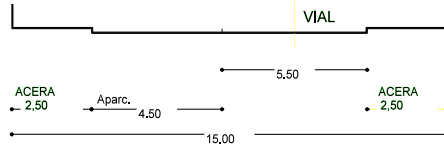
50.1 Cuando en el presente plan no estuvieran definidos los sectores de actuación, o la modificación de los delimitados, se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el artículo 73 de la LUCYL.

50.2 Los sectores se delimitarán de acuerdo con el artículo 73.2 de la LUCYL.

Art 51 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

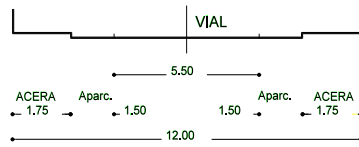
51.1 La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por algunos de los sistemas previstos por el artículo 74 de la LUCYL.: Concierto, Compensación, Cooperación, Concurrencia y Expropiación.

51.2 La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente plan, se llevará a cabo con la delimitación del Sector o unidad de actuación.



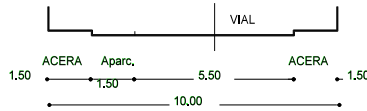
CALLE DE 15 m.

(VIA PENETRACION PRINCIPAL)



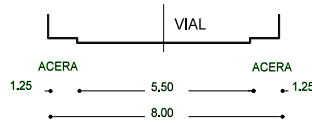
CALLE DE 12 m.

(VIA PENETRACION)



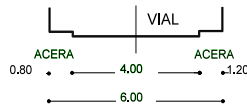
CALLE DE 10 m.

(PRINCIPAL)



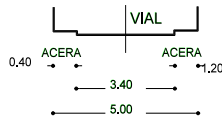
CALLE DE 8 m.

(SECUNDARIA)



CALLE DE 6 m.

(S.UNICO-A)



CALLE DE 5 M.

(S.UNICO-B)

TITULO TERCERO

NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Art 52 FINALIDAD

Dadas las características del desarrollo urbano del Municipio, en toda promoción de edificación, el Promotor, deberá presentar memoria justificativa del cumplimiento de los estándares urbanísticos. Costeando a su cargo la infraestructura urbanística.

En este capítulo se establecen las condiciones a que deben ajustarse las Obras y Proyectos de Urbanización, que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada Zona o Sector, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

Art 53 REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y DESARROLLO

La redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo previsto en el artículo 95 de la LUCYL.

Los proyectos irán suscritos por técnicos competentes y con el correspondiente visado colegial.

Art 54 CONTENIDO, DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Para lo estipulado en este artículo se estará a lo dispuesto en los apartados vigentes de los artículos 67 al 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

Art 55 COSTES DE LA URBANIZACIÓN

El costeamiento de las obras de urbanización se encuentra fijado por los artículos 58 al 62 y 65 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Art 56 CONDICIONES Y GARANTÍAS

56.1 En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras; fijándose también que se realizarán a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

56.2 Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar se actuará conforme a lo que se establece en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, para terrenos no incluidos en sectores o unidades de Ejecución y en el artículo 41 para los que lo estén.

Art 57 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, se regularán de manera general de acuerdo con el Capítulo IV, artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión.

Art 58 RED VIARIA

58.1 Está formada por:

58.1.1 Calzadas. Su destino es servir de cauce al tráfico rodado.

58.1.2 Aceras. Son elementos adyacentes a las calzadas cuyo destino es servir de paso a las personas.

58.1.3 Arcén. Zona entre calzada y aceras, elemento de protección en travesía. De pavimentarse dispondrá de diferente textura que la calzada.

58.1.4 Aparcamientos

58.2 El sistema viario existente se respetará, salvo las modificaciones de alineaciones señaladas en estas Normas, en el Suelo Urbano consolidado, dónde calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.

58.3 El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose como mínimo a las siguientes anchuras de calzadas, expresadas en el apartado siguiente.

Pueden clasificarse en:

58.3.1 **Vías de penetración:** Son carreteras que conectan el territorio del planeamiento con la red de carreteras nacionales, provinciales o municipales con otros territorios ya planeados o urbanizados.

58.3.2 **Vías urbanas:** Constituyen el sistema viario interior del territorio planeado.

- Principales: Son las que constituyen la prolongación de las vías de acceso.
- Secundarias.
- Sentido único.

TIPO DE VÍA	Calzada	Aparcamiento	Aceras	TOTAL
CARRETERA NACIONAL	Según perfil			36,00
PENETRACIÓN PRINCIPAL	5,50	4,50	2,50 + 2,50	15,00
VÍA PENETRACIÓN	5,50	1,50 + 1,50	1,75 + 1,75	12,00
CALLE PRINCIPAL	5,50	1,50	1,50 + 1,50	10,00
CALLE SECUNDARIA	5,50	-	1,25 + 1,25	8,00
SENTIDO ÚNICO-A	4,00	-	0,80 + 1,20	6,00
SENTIDO ÚNICO-B	3,40	-	0,40 + 1,20	5,00

Anchos mínimos en metros.

58.4 Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario de un área urbana, debiendo, en tal sentido todas las parcelas con lindero a carreteras tener su vía secundaria de acceso, realizando su enlace de acuerdo con la autorización previa del Servicio de Carreteras de la Delegación de la Junta o del M.O.P.T.

58.5 Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 15 veces el ancho del vial y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos a efectos de protección contra incendios.

Art 59 LOS ESTACIONAMIENTOS

Se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas. Su **número mínimo** se ajustará a las siguientes variables.

59.1 -Viviendas: 1 plaza cada 2 viviendas.

59.2 -Hoteles: 1 plaza cada 5 habitaciones.

59.3 -Zonas comerciales y edificios públicos: 1 plaza por cada 50 m², de superficie edificada total.

59.4 -Industria: una plaza por cada cinco productores.

59.5 - Minusválidos: Conforme art. 5.2 D.217/2001

Art 60 EL TIPO DE PAVIMENTACIÓN

El técnico redactor del proyecto, decidirá en función de la categoría de tráfico pesado admisible y de la categoría de explanada, el firme del catálogo incluido en las Normas 6.1.1.C. 6.2.1.C. del MOPT, que considere más conveniente, para la calzada.

Si existieran, a juicio del técnico, varios firmes igualmente recomendables, someterá su elección al Ayuntamiento.

El proyecto de pavimentación deberá contemplar la colocación de sumideros de recogida de aguas pluviales en todos aquellos lugares que las rasantes determinen como puntos bajos y, en los tramos de rasante continua, a distancias no superiores a 35m. Dichos sumideros irán conectados a la red de alcantarillado, cuando NO sea posible su conexión a una red o sistema separativo y exclusivo para aguas pluviales.

En los Planos se ha establecido una anchura mínima de calzada en calles, según la distancia entre alineaciones exteriores.

Art 61 LAS RASANTES Y PERFILES DE LOS VIALES

Se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo, si es necesario, en dos o más niveles el trazado del vial o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto de la calle en más de 1,50 m., por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a zonas de aparcamiento.

Las rasantes máximas para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 15%, y para peatones en un 70%, disponiendo a partir del 20% con barandas de seguridad.

Se dispondrán los itinerarios accesibles exigibles, conforme el art. 18.4 D.217/2001.

Art 62 RED DE AGUA POTABLE

62.1 Se tendrá en cuenta la Normativa de Obligado Cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 1138/1990 de 14 de septiembre, "Reglamentación Técnico-Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público".

62.2 Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización, se tendrá en cuenta lo previsto en las Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento.

62.3 Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo será de 300 litros/habitantes/día medio.

El número de habitantes se obtendrá de la suma de los habitantes de hecho más el número de los habitantes estacionales incrementado en un *diez por ciento (10 %)*, considerando la equivalencia para usos no residenciales.

62.4 En zonas industriales el mínimo será de 0,3 litros/segundo/hectárea.

62.5 La presión mínima será de una atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad de volumen igual a un día punta, mediante depósitos.

62.6 En toda promoción se deberá justificar la forma de abastecerse de agua, cumpliendo los estándares indicados.

62.7 Calidad. Se deberá aportar certificado de potabilidad expedido por organismo oficial para el caso de suministro autónomo o privado, pues en el caso de red, corresponde al Ayuntamiento velar por la correcta potabilidad, ya con aditivos debidamente controlados oficialmente, ya por instalaciones de depuración.

62.8 Depósitos. La cantidad mínima aconsejable de almacenamiento en depósito será la correspondiente a un día punta de consumo.

Art 63 RIEGOS E HIDRANTES

63.1 La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 litros por minuto durante dos horas. Se colocarán de tipo *sesenta milímetros (60 mm.)* como mínimo, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia máxima entre ellos de *doscientos metros (200 m.)*

63.2 En las zonas de parques y jardines se preverá una red de riego con un consumo mínimo diario de 15 m³/ha., según modelo oficial, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia máxima entre ellos de *cincuenta metros (50 m.)*

Art 64 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS

64.1 Materiales. Los materiales empleados en la red de evacuación de aguas satisfarán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento del MOPTMA y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad. Se usarán juntas estancas y flexibles.

64.2 Secciones mínimas y pendiente mínima.

-Colectores generales: *Cuarenta centímetros* (Hormigón=**40 cm./ 30 cm.** =PVC).
 -Alcantarillas de distribución: *treinta centímetros* (Hormigón=**30 cm./25 cm.** =PVC).
 -Acometidas domiciliarias: *ciento cincuenta milímetros* (**150 mm.**).

La pendiente mínima será del *uno coma veinticinco por ciento (0,5 %)*, equivalente a un descenso de *un metro cada doscientos*.

64.3 Velocidad de cálculo. Máx. de *tres metros por segundo (3 m/s)* y Mín. de *medio metro por segundo (0,5m/s)*.

64.4 Trazado. La tubería deberá estar enterrada siguiendo el trazado de la red viaria y los espacios libres públicos urbanos; en zonas de previsible tráfico rodado se enterrará un mínimo de *un metro veinte centímetros (1,20 m.)*. En cualquier caso, la red de alcantarillado quedará siempre por debajo de la red de abastecimiento de aguas.

64.5 Pozos de registro. Se colocarán en todos los cambios de alineación o rasante y al comienzo de todas las líneas de alcantarillado. La distancia máxima entre pozos será de *cien metros (100 m.)* y la profundidad máxima de un pozo de resalto (cuando sea necesario) será de *dos metros y medio (2,50 m.)*.

64.6 Aguas pluviales. Si se opta por una red unitaria,(red separativa obligatoria en zonas donde se encuentre disponible), éstas descargarán directamente en la alcantarilla a través de un imbornal (conectándose rejilla de toma y tubería a través de pozos de registro). En todos los puntos bajos de la red viaria se colocarán imbornales con una distancia mínima entre ellos de *doscientos metros (200 m.)* si están colocados a ambos lados de la calzada y de *cien metros (100 m.)* si se colocan en un sólo lado.

Art 65 DEPURACIÓN

65.1 En los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente al Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001 de 20 de julio. La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

El pH se aproximará a 7,5 controlado.

Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.

La DBO en mg/l. será inferior a 40 mg. de O₂ disuelto absorbido en 5 días a 18 .

El nitrógeno expresado en N- y NH₄⁺ no será superior a 10 y 15 mg/l. respectivamente.
El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

65.2 En el caso de vertidos industriales, antes de la realización del vertido, deberá tramitarse la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorgue la licencia.

Los vertidos industriales tendrán una depuración de forma que el vertido cumpla los siguientes parámetros: 0,1 mg/l de Pb; 0,1 mg/l de Fe; 0,5 mg/l de Cu; 5 mg/l. de Zn; 0,001 mg/l. de fenol; 0,2 mg/l. de As; 0,5 mg/l. de Cr; 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos cíclicos hidrogenados y sus derivados halógenos. La temperatura de medición será inferior a 25 .

65.3 Caso de que el vertido de las aguas residuales, una vez tratadas, se realice mediante infiltraciones al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtro de arena, etc.).

En el caso de vertido al terreno, siempre "*previa depuración*", será condición "*sine qua non*" la de acreditar las condiciones de permeabilidad del terreno por informe geológico oficial.

65.4 Se prohíben expresamente los pozos negros, estancos o filtrantes.

65.5 Además la licencia de instalación de cualquier tipo de depuradora estará sometida al cumplimiento de la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

Art 66 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

66.1 El cálculo de las redes de baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por R.Decreto 842/2002 de 2 de agosto y demás normas vigentes.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BT-010, así como el grado de electrificación deseado para la vivienda.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con dicha instrucción.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión, serán preferiblemente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en todos los proyectos de urbanización que desarrollen estas Normas urbanísticas.

66.2 Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad pública y su exterior armonizará con el carácter de la zona. La ubicación en zonas privadas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

66.3 Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en la normativa de la Compañía Suministradora de Energía.

66.4 El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será medio y de una cuantía de 5.750 W. por vivienda y 100 W/m². de construcción comercial-oficinas, 125 W/m² en los de uso Industrial, y de 10 W/m² en garajes.

66.5 Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución, y centro de transformación expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo prevista.

Art 67 ALUMBRADO PÚBLICO

67.1 La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red general de distribución y su origen estará en la estación de transformación.

67.2 El sistema viario clasificado de acuerdo con el apartado correspondiente deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

- a) Carreteras Nacionales y Autopistas de acuerdo con los Estándares de Obras Públicas.
- b) Las vías principales de tráfico local, 30 Lux con uniformidad superior a 0,30.
- c) Las vías secundarias 15 Lux con uniformidad de 0,20.
- d) Las vías de acceso a viviendas, 10 lux y uniformidad de 0,20.

67.3 La instalación de alumbrado se ajustará a las Normativas electrónicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

67.4 Especialmente los Proyectos de Alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones pública por la Dirección General de Urbanismo en 1.965 y subsidiariamente la N.T.E./I.E.A.

Art 68 RED TELEFÓNICA

En todos los proyectos de urbanización, se proyectarán canalizaciones subterráneas, arquetas de distribución y enlace, y los armarios o pedestales necesarios para la instalación telefónica, de acuerdo con las directrices técnicas de Compañía.

La ejecución de la obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales, estará sujeto a los convenios establecidos por las Compañías Telefónicas, pero en todo caso deberán disponer de la homologación o conformidad de estas.

Art 69 RED DE GAS

Toda canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá la condición de "servicio público" y por tanto estará sometida al oportuno régimen de "concesión administrativa", con independencia de las autorizaciones administrativas de puesta en funcionamiento.

Cualquier instalación de Gas deberá ajustarse a sus propios Reglamentos.

Art 70 ARBOLADO Y VEGETACIÓN

El arbolado, como elemento primordial en la confección del paisaje urbano, debe de mantenerse y protegerse. Por tanto, los Proyectos de Urbanización contemplarán preceptivamente el arbolado y vegetación del entorno urbano teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- 70.1 Relacionar los edificios con sus emplazamientos.
- 70.2 Facilitar el modelado del suelo y proteger zonas. (Ruido, viento, malos olores, etc.)
- 70.3 Convoyar las circulaciones y canalizar perspectivas.
- 70.4 Contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el uso asignado al árbol y vegetación en cada lugar, y, en consecuencia, escogerán las especies adecuadas al clima y territorio.

Art 71 MOBILIARIO URBANO

Los proyectos de urbanización preverán la situación de aquellos elementos de mobiliario urbano funcionales; bancos, cabinas telefónicas, cobijo, papeleras, etc. y de ornato; fuentes, pérgolas, etc.

Art 72 LIMPIEZA

72.1 Recogida de basuras

Se fijará un plan de recogida domiciliaria de limpieza y conservación de vías. Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

72.2 Eliminación de basuras

Se hará a vertederos controlados, en los que se alternen capas de basura y tierra, pero siempre a distancia no inferior a 2 Km. del núcleo y de las vías de acceso.

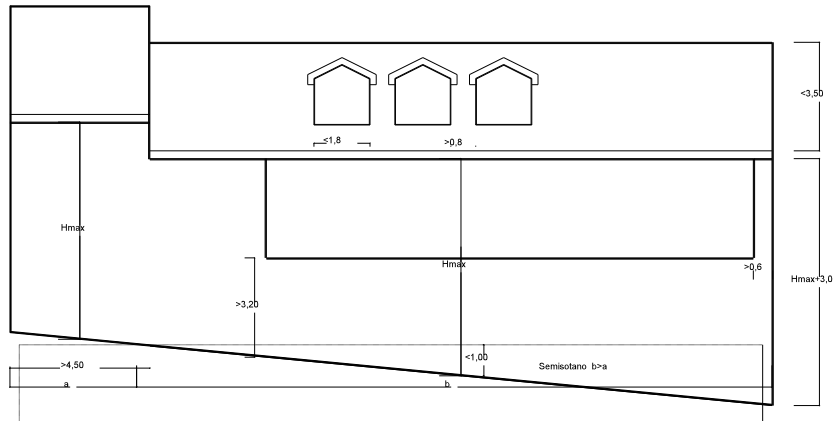
Art 73 SERVICIOS GENERALES

73.1 En el caso de servicios no contemplados, deberán fijarse en el oportuno proyecto de urbanización redactado por técnico superior y visado por el Colegio Profesional correspondiente, las condiciones a las que habrá de ajustarse.

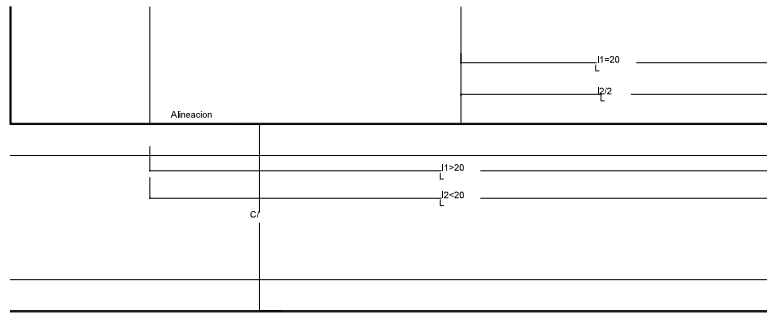
73.2 Todo edificio dispondrá de buzones de correspondencia, para cada unidad diferente integrada en él.

73.3 Las edificaciones estarán convenientemente señalizadas con el número que le corresponda de la vía en que estén situadas.

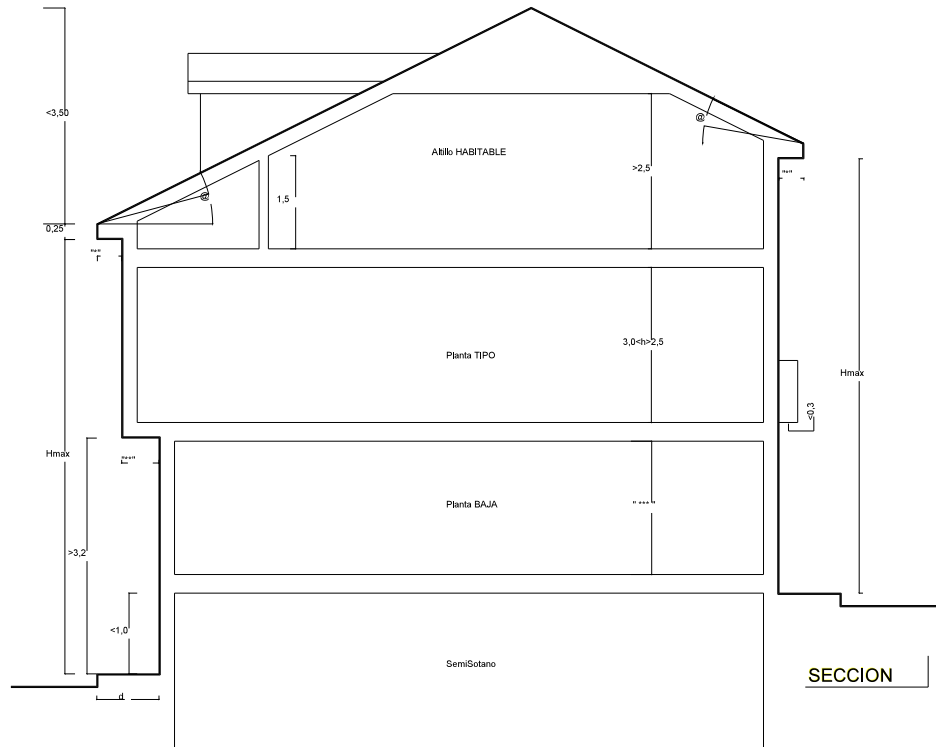
73.4 El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en los inmuebles, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del Municipio. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán comunicarlo a los efectos con la mayor antelación que cada caso permita.



ALZADO



PLANTA



SECCION

*** : <math>< 0,4</math>	*** : <math>< C/13</math>	*** : P.Comercial >3,0
@ : Pendiente Maxima	<math>< d-0,2</math>	4,5 > h < 2,5
"C" : Ancho Calle	0,0 (C=4,0)	Sector "1" >2,3

Esquema Gráfico de aplicación de Normativa

TITULO CUARTO

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I

DEFINICIÓN DE PARÁMETROS

A los efectos de las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que seguidamente, se indican, tendrán el significado que taxativamente expresa.

Art 74 CONCEPTOS O PARÁMETROS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

74.1 **Linderos**

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

74.2 **Parcelas**

Lote de terreno, apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

74.2.1 Parcelación

División de parcelas en lotes de terreno más pequeños.

74.2.2 Parcela neta

Lote de terreno configurado por sus linderos.

74.2.3 Parcela mínima

Es la menor superficie de parcela neta admisible, a los efectos de parcelación y edificación.

Las parcelas consolidadas, (registradas legalmente con anterioridad a la fecha de la Aprobación Inicial de estas NN.UU.) en suelo urbano, son edificables si disponen, al menos, del 60% de la superficie señalada como mínima por estas Normas.

74.2.4 Parcela edificable

Se entiende como tal la parte de la parcela que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona de la presentes NN.UU. y una vez efectuadas las cesiones correspondientes es susceptible de ser edificada.

74.3 **Solar**

Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, linden a un vial recogido en el plano de alineaciones de las Normas Urbanísticas con un mínimo de 4 metros de anchura, es apta para ser edificada inmediatamente.

74.4 **Edificaciones**

74.4.1 Edificación aislada. Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas con acceso exclusivo desde la vía pública.

74.4.2 Edificación adosada. Es la situada en parcela independiente pero en continuidad con otra u otras edificaciones. Se permiten tres tipos de edificación adosada:

- En hilera.: Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien, retranqueada, ocupando todo el frente de la parcela a la calle.

- Agrupada: Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.

- Pareada: Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificaciones de vivienda o cualquier otro uso compatible.

74.4.3 Edificación en manzana cerrada. Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se permiten tres tipos de edificación en manzana cerrada, de acuerdo con las características que se definen a continuación:

- Manzanas cerradas compactas: Aquellas manzanas en las que, por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definen alineaciones interiores por las presentes NN.UU.. que delimiten un patio de manzana o no exista de hecho un patio definido y consolidado por la edificación existente.

- Manzanas cerradas con patio: Aquellas manzanas en las que sí se definen dichas alineaciones interiores por las presentes NN.UU.. o por el planeamiento de aplicación en el Municipio correspondiente o en las que ya existan patios de manzana consolidados por la edificación.

- Manzanas de bloque abierto: Aquellas en las que no se cierra la alineación perimetral, quedando ésta abierta en un porcentaje superior al *veinticinco por ciento (25 %)*, con patios que supongan no menos del *cuarenta por ciento (40 %)* de la manzana correspondiente y, por tanto, quedan delimitadas por bloques de edificación continua (sean de vivienda unifamiliar o colectiva)

74.5 Planta baja

Planta baja (basa de la edificación). Como criterio general, la planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada. Los ejes de conformación formal deberán hacerse manifiestos en toda la edificación (huecos/macizos). Los huecos de la planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición del conjunto.

Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria.

Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de fachada de proyecto.

74.6 Planta subterránea

La situada bajo la planta baja.

74.7 Planta Piso

Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.

74.8 Cuerpos volados

Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.

74.9 Patio interior

Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

74.10 Patio de manzana

Espacio de parcela no edificable definido por las alineaciones oficiales interiores.

74.11 Altura del edificio

Dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada y hasta el borde del plano horizontal de la cara inferior de la cornisa en cada fachada, por intervalos máximos de 20,00 mts. La cornisa tendrá una anchura máxima de 25 cm. Puede expresarse en metros y/o en número de plantas.

74.12 Altura mínima

Es la altura mínima que puede tener el edificio según las distintas zonas de ordenación. En general, será de una planta menos que la altura máxima permitida.

74.13 **Altura máxima**

Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas. En calles con fuerte pendiente, se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura máxima medida en los extremos del solar sea superior a *tres metros (3 m.)*. Dichos tramos no podrán tener un frente inferior a *cuatro metros y medio (4,5 m.)*.

En edificios en esquina, con diferencia de altura máxima entre ambas calles, o con un fuerte desnivel entre ellas, se permitirá mantener la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura a lo largo de una longitud coincidente con el fondo de edificación. Cuando éste no se defina, se podrá mantener la altura correspondiente a la otra calle en un frente de *doce metros (12 m.)* desde la esquina de las calles. En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia.

No obstante se permitirá la adopción de otras soluciones de esquina o de calles en pendiente, siempre que no se rebasen las condiciones de aprovechamiento del solar y que estén avaladas por los servicios técnicos municipales.

En parcelas pasantes (con fachadas opuestas a dos calles), la altura del edificio viene definida por la altura máxima en cada calle.

74.14 **Altura de piso y altura libre**

Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas. La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

74.15 **Altura de patios**

Es la distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación más alta de las que limitan el patio. La altura máxima en patios de manzana será igual a la altura máxima de la edificación donde se encuentren.

74.16 **Altura de planta baja**

Es la distancia vertical entre la cota de rasante y la cara superior del primer forjado. Oscila entre una altura mínima de *dos con veinte metros (2,20 m.)* y máxima de *cinco metros (5,00 m.)*.

74.17 **Sótano**

Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más del *cinquenta por ciento (50 %)* de la superficie construida tiene el paramento de su techo por debajo de la rasante. De forma general, se admite una planta sótano.

74.18 **Semisótano**

Una planta tiene la consideración de semisótano cuando en su totalidad o en más de su *cinquenta por ciento (50 %)* tiene el plano del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota.

El techo del semisótano no emergerá en su punto medio, por encima de *un metro (1,00 m.)* de la rasante para ser considerado como tal.

74.19 **Patios mancomunados**

Se admitirá su implantación constituyéndose en derecho real de servidumbre sobre solares, mediante escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poder cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, y en ningún caso, cuando se requiera este complemento para conservar las dimensiones mínimas de alguna unidad mancomunada. Por extensión será de aplicación idéntico criterio y trámite para propiedades, promociones, construcciones, etc. que dispongan de suelo o servicios mancomunados o comunes.

74.20 **Pieza habitable**

Aquella en la que se desarrollen actividades: de estancia, reposo o trabajo, y que requieran la permanencia prolongada de personas.

74.21 **Servidumbre de paso**

Es el derecho de acceso que tienen algunas parcelas, fincas o heredades interiores a las alineaciones exteriores y sin contacto con estas, a través de otras en contacto con las alineaciones exteriores, de carácter permanente o transitorio.

Deberán de respetarse al realizar nuevas edificaciones, salvo acuerdo de extinción de todos los propietarios y usuarios afectados

74.22 **Altillo**

Espacio bajo cubierta con luces a la calle siempre que la altura entre el suelo y el arranque de cubierta en los muros perimetrales no sea superior a 1,50 metros, ni supere la altura de 2,50 metros. No tendrá la consideración de pieza habitable.

74.23 **Buhardillas.**

Son construcciones que podrán sobresalir del plano del faldón de cubierta, desarrollando un hueco de ventana en un plano vertical, para dar vistas e iluminación a la dependencia interior, y cubiertas con faldones transversales al principal.

74.24 **Rasante**

Línea que se señala en el planeamiento como perfil longitudinal, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará, como tal, el perfil existente. En edificación aislada, la rasante *aparente* será la del terreno en el acceso principal.

74.25 **Medianería**

Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta. Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas como fachadas realizando un acabado como si de una fachada se tratara. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia. El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquella sea inevitable cumpliendo la normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de la misma.

74.26 **Cierres**

Son las construcciones que delimitan los espacios libres de las parcelas, entre sí o con los viales.

Art 75 **CONCEPTOS O PARÁMETROS SOBRE LA UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

75.1 **Alineaciones**

Son líneas que separan: los espacios públicos, las parcelas y los solares privados.

75.2 **Alineación exterior o de vial**

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

75.3 **Línea de fachada**

Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

75.4 **Alineación interior**

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación o el cierre, y el espacio libre de la parcela.

75.5 Fondo edificable

Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación y en cada punto de la misma.

75.6 Retranqueo de la edificación

Es el retroceso de la edificación respecto de la alineación de vial o a las medianeras. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

75.7 Separación entre edificios

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

75.8 Separaciones mínimas

Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salidos respecto de las particiones de cada parcela.

Art 76 CONCEPTOS SOBRE LA ORDENACIÓN

76.1 Manzana

Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contigua.

76.2 Ocupación en planta

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Las plantas sótano no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela.

76.3 Coeficiente de ocupación (w)

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela. A los efectos de su cálculo, no computan los voladizos ni los aleros, pero sí los porches y demás elementos cubiertos.

76.4 Superficie total construida

Es el sumatorio de las correspondientes a cada planta, computándose hasta los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas y los ejes de las medianerías.

76.5 Coeficiente de edificabilidad (e)

Es la relación en m^2/m^2 entre el valor máximo total de la superficie de edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta. Este parámetro es el que mide el aprovechamiento de una parcela y, aplicado a una actuación urbanística, nos da el valor del aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario. A los efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela computan:

- Toda la superficie transitable de las distintas plantas del edificio que estén por encima de la rasante con independencia del uso al que se destinen, incluyendo los altillos habitables o no. Los armarios empotrados y altillos no habitables computan la mitad.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- Los cuerpos volados cerrados, computando la mitad el espacio abierto y cubierto por ellos que queda debajo de los mismos.
- Los cuerpos volados abiertos, que computan también la mitad.
- Las construcciones en los patios.

No computan a los efectos del cálculo de la edificabilidad los patios interiores, los soportales de uso público, los sótanos y los semisótanos.

76.6 La edificabilidad bruta

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metro cuadrado edificable/metro cuadrado de suelo, del área de referencia: zona, polígono o unidad de actuación. Incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

Salvo indicación en contra, será la utilizada en estas NN.UU.

76.7 Índice de edificabilidad neta

Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

76.8 Densidad de viviendas (d)

Expresada en viviendas por Hectárea, establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada Hectárea de terreno. La densidad podrá ser *bruta* si incluye los terrenos de cesión obligatoria, los viales, el suelo destinado a equipamientos y a otros usos o puede ser *neto* cuando sólo se considera el suelo edificable realmente con viviendas.

Salvo indicación en contra, la utilizada en estas NN.UU. será la densidad bruta.

76.9 Sólido Capaz

Cuerpo formado por los planos teóricos creados por aplicación de las variables urbanísticas de ocupación, edificabilidad-fondo edificable, altura y pendiente de cubierta permitidos, y que no pueden ser superados.

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN,

VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art 77 DISPOSICIONES GENÉRICAS

Estas condiciones establece las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación de nueva planta y las obras de reforma, ampliación o reestructuración total de las edificaciones, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las Disposiciones vigentes, emanadas de la Administración, y de las Normas específicas de cada tipo de suelo.

Art 78 CONDICIONES DE ORDENACIÓN, OCUPACIÓN Y VOLUMEN

78.1 La edificación se ordena por alineación de vial y retranqueo respecto del mismo.

78.2 Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta, que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

78.3 Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones indicadas en los planos normativos y las que determine el Ayuntamiento. No obstante, podrán retranquearse de la alineación del vial y dejan definida su alineación, mediante cierres; si así lo permite la ordenanza específica de la zona.

78.4 Cualquier espacio libre con frente a vía pública podrá cerrarse mediante un cierre opaco de una altura mínima de 1,50 mts. y máxima de 2 mts., siguiendo la alineación y rasante del vial y con un cierre igual al de la fachada. Recomendándose los cierres de obra revestida, de mampostería, hasta una altura de 1,50 mts., respecto del terreno natural, completados con elementos vegetales. Podrán completarse, también, con redes o elementos metálicos.

78.5 Se admite la no utilización de los cierres, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela. En todo caso, será privativo del Ayuntamiento el no autorizar el cerramiento de solares, si así lo aconseje el interés público.

78.6 El suelo libre de edificación, podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o bien a aparcamiento al aire libre hasta un 60% de su superficie, en este caso.

78.7 Los espacios comprendidos entre las alineaciones de fachada y los cerramientos de parcela, tienen la consideración de espacios libres de uso privado, no pudiendo destinarse más que a plantaciones ajardinadas, e instalaciones deportivas. Sin poder construirse en superficie. No tendrán este concepto pavimentaciones, pistas deportivas o piscinas enterradas.

78.8 Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de alineación.

78.9 Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima del 50%.

- Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,50 mts. sobre la altura de la cornisa.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación del MOPT, y en su defecto, el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar, excepto en el casco tradicional.
- Elementos compositivos de fachada, que en ese caso no podrán superar el 30% de la línea de cornisa, individualmente considerada cada fachada.
- Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

78.10 **Altura de plantas**

78.10.1 La altura mínima de plantas (salvo la baja) será con carácter general de 2,50 mts. y máxima de 3,50 mts.

78.10.2 La altura mínima en planta baja comercial será de 3 mts.

78.10.3 No podrán realizarse voladizos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,20 mts.

78.10.4 La altura libre en piezas no habitables, deberá ser como mínimo de 2 mts.

Art 79 **CONDICIONES HIGIÉNICAS**

79.1 No podrán instalarse en sótanos y semisótanos, piezas habitables.

79.2 Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes. En el caso de garajes, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será de 0,30 m². y con un lado mínimo de 0,30 mts.

Art 80 **NORMATIVA SOBRE PATIOS**

80.1 **Patio de manzana:** Es el espacio libre y comunal interior a la manzana. Sus dimensiones se definen en el planeamiento debiendo ser en todo caso superiores a las que se fijan en el cuadro general que se reproduce más abajo.

80.2 **Patio de la parcela:** Es el espacio libre interior a la parcela. Para su dimensionado se atenderá a lo establecido por el cuadro general que se reproduce más abajo.

80.3 **Patio de luces:** Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él. Sus dimensiones mínimas se fijan en el cuadro general.

80.4 **Patio abierto:** Se entiende por patio abierto aquel que desarrolla en fachadas, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y privado.

80.5 **Cuadro General de Dimensionado de Patios:** Este cuadro será vinculante para todos los tipos de vivienda excepto para viviendas de protección oficial sean de promoción pública o promoción privada.

Tipo de Paramento	Distancia entre el paramento con hueco y el paño frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal		Paramento frontal	
	con huecos	ciego	con huecos	ciego
Dormitorios Estancias	½ H 4 m.	1/3 H 4 m.	3,70 m.	3,70 m.
Cocinas Locales de trabajo	1/3 H 3 m.	1/4 H 3 m.	2,70 m.	2,50 m.
Escaleras, Baños, Tendederos	1/4 H 2,5 m.	1/4 H 2,5 m.	2,50 m.	2,50 m.

(H = Altura Edificable)

Cuando el patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 mts. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un mínimo de 3 mts.

80.6 Construcciones en patios: En los patios de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación. Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal y serán permitidas siempre que tengan comunicación directa a espacio público urbano (calle o plaza). Computando a todos los efectos urbanísticos.

En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción. Se exceptúan las manzanas en las que se ha definido en los planos correspondientes una zona libre interior de uso privado. En estos casos, sólo son posibles las construcciones relacionadas con los usos estanciales.

Art 81 CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS

De los locales y edificios (ventilación, iluminación, definición de pieza no habitable, oscurecimiento de locales, usos permitidos en sótanos, usos permitidos en semisótanos, usos permitidos bajo cubierta).

81.1 Ventilación: Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de *un volumen por hora (1 vol./h.)*, sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

81.2 Iluminación: Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a *cincuenta Lux (50 L.)*, medidos sobre un plano horizontal a *setenta y cinco centímetros (75 cm.)* del suelo. Además, cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso tanto para niveles mínimos como para niveles máximos y deslumbramientos.

81.3 Pieza habitable: Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal, la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que, o bien dan a una calle, vía o plaza, o bien dan a un patio cerrado que cumpla la normativa de patios de estas NN.UU., o bien dan a un espacio libre permanente, público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar, al menos, las del patio cerrado.

81.4 Pieza no habitable: Aquella en la que se realizan actividades que no exigen una permanencia continuada. Las condiciones de confort pueden resolverse por medios mecánicos.

81.5 Habitación en segundas luces: Aquella habitación que está conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable. En la edificación existente, las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando, en este caso la resolución por medios artificiales o forzados de ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

81.6 Usos permitidos en sótano: Instalaciones, garajes, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

81.7 Usos permitidos en semisótano: Si hay entrada directa desde la calle, todos los usos (compatibles con el residencial) excepto el uso residencial y el residencial público. Si no es así, se aplicará el apartado anterior.

81.8 Usos permitidos bajo cubierta: Se consideran habitables los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el apartado correspondiente de estas NN.UU.

Art 82 PORTALES

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada no tendrá menos, de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca, quedando prohibido, establecer en ellos cualquier tipo de comercios o industria.

Art 83 NORMATIVA SOBRE SEGURIDAD

83.1 Señalización de fincas: Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, y, al menos, su numeración provista de iluminación para ser visible de noche.

83.2 Señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público: Será obligatorio su establecimiento, así como el de la señalización complementaria de localización de extintores o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro y para garantizar la seguridad y fácil utilización del edificio por las personas.

83.3 Acceso a las edificaciones desde espacios públicos: Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

83.4 Accesibilidad interior: Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior: Portales, escaleras, rellanos, rampas, galerías, etc. Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:

- Anchura mínima de escalera pública en edificio público: *un metro y medio (1,5 m.)*.
- Las escaleras interiores de uso privado de vivienda o locales tendrán la anchura y el diseño que mejor convenga al usuario con un mínimo de *ochenta centímetros (80 cm.)*.
- Se admitirá la iluminación cenital de las cajas de escalera, resolviéndose la ventilación, en este caso, por un sistema forzado (estático o dinámico).
- La superficie mínima en planta del hueco (ojo de la escalera) en cada planta deberá coincidir con la proyección del lucernario cenital.
- Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio tendrá una superficie de iluminación mayor del *quince por ciento (15 %)* de la superficie de la caja de escaleras en cada planta. La superficie de ventilación será mayor del *cinco por ciento (5 %)* de la misma superficie. La rampa peatonal admisible en cualquier edificio tendrá una pendiente máxima del *doce por ciento (12 %)* y su ancho mínimo será de *un metro (1 m.)*.

83.5 Barandillas, antepechos y balaustres: Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída deberán estar protegidos por antepechos o barandillas de altura mínima de *noventa centímetros (90 cm.)*. Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos con un diámetro mayor de *quince centímetros (15 cm.)*. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.

83.6 Supresión de barreras arquitectónicas: Será de aplicación el Decreto 217/2001, Reglamento de Accesibilidad y de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

83.7 Protección contra incendios: Las nuevas construcciones deberán cumplir la Norma NBE-CPI-96. Toda edificación existente debe cumplir la citada Norma Básica adaptándose a las determinaciones de la misma progresivamente o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, se debe forzar su erradicación.

83.8 Protección contra el rayo: Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizado en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien, cuando por su destino existan riesgos de accidentes por rayos.

83.9 Aislamiento térmico Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía así como en la Norma Básica de la Edificación CT-79.

83.10 Aislamiento Acústico: El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación no podrá exceder de 45 dB (A) con independencia del ruido existente en el entorno de la edificación. Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación CA-81.

83.11 Barreras antihumedad: Toda habitación deberá ser estanca a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Art 84 **NORMATIVA SOBRE LOS SERVICIOS**

Todo servicio o instalación estará dimensionado adecuadamente para el uso que se demande. Cuando existan dotaciones obligatorias establecidas por normativas específicas de rango superior deberán verificarse con independencia de lo que se regula en esta NN.UU.

Art 85 **ENTRANTES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS**

85.1 No se permitirá sobresalir de la alineación oficial a excepción de los vuelos que se fijen en las presentes Ordenanzas.

85.2 La anchura del vuelo máximo permitido, será 1/13 de la anchura de la calle medida en tramos de 10,00 mts. de fachada de la edificación, con un límite máximo de **0,6 metros**. en todo caso, el ancho del vuelo, será inferior en 20 cm., a la anchura de la acera sobre la que se proyecte.

85.3 No se permiten vuelos en viales con un ancho inferior a **4,00 mts.**

85.4 Los cuerpos volados cerrados, no podrán sobrepasar una longitud máxima, medida paralelamente a la fachada del 70% de su longitud. El restante 30% se podrá dedicar a terrazas y galerías, verificando, en todo caso, el apartado siguiente.

85.5 La separación de los vuelos de las fincas contiguas, será igual al saliente, siendo como mínimo de 60 cm. en los vuelos cerrados.

85.6 Se permiten también, los salientes abiertos o cerrados en los patios interiores, siempre que el mismo cumpla con las dimensiones mínimas fijadas por las Normas, medidas desde estos salientes y se pueda inscribir el círculo cuyo diámetro sea el ancho correspondiente.

Art 86 PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial, con cualquier elemento, una dimensión máxima de 0,20 metros.

Art 87 MARQUESINAS, TOLDOS, MUESTRAS Y BANDERINES

87.1 Marquesinas

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas de las marquesinas no podrán verter a la vía pública. Además de la Licencia Municipal, se necesitará el consentimiento de los propietarios.

87.2 Toldos

Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización. La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será de *dos metros y cincuenta y cinco centímetros (2,55 m.)*. El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo *dos metros diez centímetros (2,10 m.)* sobre la rasante de la acera. El saliente máximo del toldo podrá ser de *tres cuartos (3/4)* de la acera, respetando, en cualquier caso, el arbolado.

87.3 Muestras

Anuncios paralelos a la fachada con saliente máx. *quince centímetros (15 cm.)*. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y, en general, los provisionales y, los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior del forjado de techo de planta baja, exceptuándose de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

87.4 Banderines

Son anuncios normales al plano de fachada. Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (incluyendo farmacias). En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de *dos metros veinticinco centímetros (2,25 m.)*. Su dimensión máxima será de *setenta y cinco centímetros por setenta y cinco centímetros (75 cm.x 75 cm.)*, sin sobresalir en todo caso de la acera. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y, en general, los provisionales y, los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. No podrán instalarse banderines más que en planta baja.

CAPITULO III

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE SEGURIDAD

Art 88 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde, fundamentalmente, al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 9 de la LUCYL. Consiguientemente el Ayuntamiento, podrá denegar o acondicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, de manera que las edificaciones mantengan un estado de composición de formas y materiales adecuadas a la zona en que estén situadas. A tal efecto se exigirá el cumplimiento del articulado que sigue, para toda licencia o autorización. Justificando documentalmente la sujeción a los mismos, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, con la presentación de fotografías o dibujos compositivos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Art 89 CONDICIONES A LA FORMA Y MATERIALES

89.1 Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, 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.

89.2 En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

89.3 **Las cubiertas** serán preferentemente inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares, el volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación. Los elementos como buhardillas, chimeneas o lucernarios deberán realizarse con materiales y diseños tradicionales, evitando los impactos visuales y se justificarán las soluciones adoptadas en la memoria.

Los materiales de cubrición serán de teja curva, preferentemente de teja árabe. Prohibiéndose los materiales visto de fibrocemento, la teja de hormigón de tonos oscuros y la pizarra.

89.4 **No se permiten cuerpos amansardados**, considerando como tales toda buhardilla con un frente exterior superior a 1,80 mts., o series de buhardillas con una separación entre ellas inferior a 0,80 mts. Así como faldones quebrados con alguna de las pendientes superior a la permitida según ordenanzas.

89.5 **Cornisas y aleros.** El saliente máximo de cornisas, aleros y saledizos será de *cuarenta centímetros (40 cm.)*. En todo caso, será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estético y funcionalmente.

89.6 Las fachadas y las medianerías deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.

Podrán emplearse para ello, los siguientes materiales: enfoscados pintados en colores ocres, piedra devastada o de media labra, permitiéndose ladrillo de tejar en el recerco de huecos, zócalos y cornisas. Prohibiéndose las fachadas de ladrillo visto, en exclusiva, en la zona del Casco antiguo, cuando ésta no sea la fórmula constructiva del entorno, así como los enfoscados pintados en color blanco.

En las carpinterías exteriores predominarán los tonos oscuros, prohibiéndose expresamente el aluminio anodizado en su color.

Art 90 EDIFICACIONES AGRARIAS Y AUXILIARES

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cual, deberán respetarse al menos los siguientes puntos:

90.1 Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

90.2 Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, y pintados de color no disonante.

90.3 Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.

90.4 La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y del color que corresponde a la zona, aunque sea de fibrocemento. Prohibiéndose el fibrocemento gris o el traslúcido de color.

Art 91 PUBLICIDAD

La Publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.

Así mismo queda prohibida, la publicidad pintada sobre elementos naturales.

Art 92 CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CIERRE DE FINCAS RÚSTICAS

Los propietarios y titulares de fincas y explotaciones rústicas tienen la obligación de equipar con sistemas de protección tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., los pozos, depósitos o construcciones abiertas; en condiciones de rigidez, resistencia y diseño (con especial atención al riesgo de accidentes de niños) que garanticen la imposibilidad de apertura de los cierres por personal no autorizado.

Los cierres si son macizos, deberán realizarse con piedra local, sin superar una altura de 0,80 m. Por encima de esta altura, con un tope de 2 metros, podrán completarse con alambrada o seto vegetal.

Art 93 MOVIMIENTO DE TIERRAS

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

93.1 En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metros y pendientes inferiores al 100%.

93.2 Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

93.3 Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de la pendiente.

93.4 Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.

93.5 Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

93.6 Solo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el Departamento correspondiente.

TITULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO I

DETERMINACIONES GENERALES

Art 94 DEFINICIÓN Y APLICACIONES

94.1 La regulación de los usos del terreno y de los edificios, es uno de los objetivos del planeamiento. Siendo necesario, a nivel general, establecer las clases de usos que se consideran y también las condiciones que puedan establecerse para su prohibición, tolerancia y limitación.

94.2 Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por estas Normas en las Ordenanzas del Suelo Urbano, y Normas de Protección en Suelo Rústico, y a lo que dispongan las Normas Urbanísticas de Ámbito Provincial, así como la normativa específica que le sea de aplicación.

Art 95 CATÁLOGO DE ACTIVIDADES REGULADAS POR ESTAS NORMAS

Estas Normas Urbanísticas establecen el presente Catálogo de Actividades que se definen a efectos sistemáticos, sin que necesariamente, tengan todas ellas reflejo normativo específico. A efectos metodológicos, se definen las actividades que se pueden implantar en el territorio y que constituirán los distintos usos del suelo, para regularlos posteriormente. Este Catálogo es abierto, pudiéndose introducir en él cuantas actividades se consideren oportunas.

I. Actividad agropecuaria

Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.

II. Actividad agrícola

La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la explotación forestal.

III. Actividad agrícola extensiva

Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y convive en lo fundamental con el medio natural preexistente.

IV. Actividad agrícola intensiva de secano

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, en un tipo de suelo adecuado y que implica además algún tipo de inversión pública, en particular la concentración parcelaria.

V. Actividad agrícola intensiva de regadío

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, que implican inversiones públicas en infraestructura fija para regadío o se encuentran en terrenos apropiados como vegas de ríos, etc. con posibilidades de riego por métodos sencillos.

VI. Ganadería extensiva

Explotación de especies animales en áreas adhesionadas, con la estabulación imprescindible de los animales. Es una explotación de carácter suficientemente disperso.

VII. Ganadería intensiva

Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.

VIII. Piscifactorías

Explotación de especies fluviales que aprovecha el cauce de los ríos mediante instalaciones fijas.

IX. Actividades forestales

Explotación de especies arbóreas o arbustivas en su aspecto estructural (leña, madera, papel,...).

X. Actividades al servicio de las obras públicas

Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructura o para el mantenimiento de las mismas.

XI. Actividades industriales extractivas

Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.

XII. Actividades industriales

Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo y del uso del mismo, ejecutadas para la obtención, transformación, transporte o almacenaje de los productos naturales.

XIII. Actividades industriales agroalimentarias de transformación, vinculadas a la producción

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies vegetales o productos animales con instalaciones anejas y complementarias de las actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado,...).

XIV. Actividades industriales agroalimentarias de transformación, no vinculadas a la producción

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o de los productos animales, no relacionados por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece,...).

XV. Pequeños talleres de industria tradicional

Conjunto de medios materiales necesarios para la transformación de materias primas existentes en cada zona en productos de carácter artesanal, hasta 250 metros cuadrados construidos, siendo de aplicación la normativa para "otras industrias", sin la limitación de proximidad a un polígono industrial.

XVI. Otras industrias

Actividades no relacionadas en los epígrafes anteriores. No se especifican por carecer, en su conjunto, de significación en la provincia, salvo el almacenamiento y los talleres, siendo en general, incluíbles en el Reglamento de Actividades Clasificadas.

XVII. Servicios

Actividades que, en conjunto, son asimilables al llamado sector terciario, es decir, que no implican ninguna clase de manipulación que transforme los productos naturales, sino que se ocupa de la distribución de productos al consumidor o de dar respuesta a cualquier otra necesidad directa de los ciudadanos. Su regulación se adscribirá al fin específico al que sirva.

XVIII. Dotaciones y equipamientos

Se trata de actividades no forzosamente rentables que atienden necesidades educacionales, culturales, de asistencia o deportivas y que pueden ser públicas o privadas.

XIX. Comercial

Actividades ligadas a la promoción y venta de toda clase de artículos al por menor. Se excluyen expresamente los mercados de mayoristas que se consideran industria a efectos normativos.

XX. Oficinas

Actividad del sector terciario que se ocupa de la prestación de servicios, la gestión empresarial, la gestión económica, la dirección comercial y la información.

XXI. Turísticas permanentes y turismo rural

Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.

XXII. Turísticas no permanentes

Actividades ligadas al sector residencial temporal cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamentos de turismo). Esta actividad se regulará directamente por el D. 122/1987, de 9 de abril, de la Junta de Castilla y León.

XXIII. Servicio de carreteras

Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe los talleres de reparación, que se consideran como industria a efectos normativos.

XXIV. Vivienda vinculada a otra actividad

Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en los apartados anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada derivada de la actividad (por el cuidado, atención, explotación, guarda, etc.), la cual se considerará como principal o dominante.

XXV. Vivienda simple y viviendas y elementos móviles o prefabricadas

Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo. Esta actividad constituye el uso básico de vivienda, cuando éste es el principal.

XXVI. Sistemas generales urbanos (infraestructuras)

Actividad constituida por los Servicios Generales Urbanos que son las redes estructurales de la ciudad y que se organizan según sistemas para el correcto transporte de materia, energía o información. De la primera categoría las principales son los viales, las carreteras que permiten la circulación, el abastecimiento de agua, las redes de saneamiento, etc.; de la segunda categoría, las redes de energía eléctrica o el transporte de gas, etc.; de la tercera categoría, las redes telefónicas, las redes informáticas, etc.

Art 96 USOS BÁSICOS

Las actividades, al implantarse sobre el territorio resolviendo los condicionantes impuestos por este, se consideran **usos del suelo**. Tres son los usos básicos del suelo sobre los que se establece la regulación posterior: Residencial, económico (lucrativo) y Dotacional + equipamientos (respondiendo a las cuatro funciones urbanas básicas: *habitar, trabajar, esparcimiento y circular*).

96.1 Uso básico Residencial: (actividades XXIV y XXV). Se corresponde el residencial con el uso de vivienda dedicado al alojamiento permanente. Se distinguen dos categorías:

- Colectiva, tipologías: Bloque abierto, manzana cerrada o en bloque de manzana.
- Unifamiliar, tipologías: Unifamiliar aislada, pareada y en hilera.

96.2 Uso básico Económico (lucrativo): Comprende los usos de las actividades productivas:

- Usos primarios (actividades desde la I a la IX, y la XII),
- Usos industriales (actividades XI, XIII, XIV, XV y XVI)
- Usos de servicios (actividades XII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII).

96.3 Uso básico Dotacional + Equipamiento: Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con los servicios, dotaciones, equipamientos y demás elementos comunitarios sean públicos o privados. Comprende:

- Los espacios libres y zonas verdes (corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección del medio ambiente, el juego o las actividades de esparcimiento con carácter no permanente).
- Los equipamientos y edificaciones de carácter dotacional (uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar los servicios colectivos. Comprende los equipamientos Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Escolar, Deportivo y Servicios Públicos).
- Los sistemas generales y sistemas locales

Art 97 REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO

A los efectos de estas Normas los usos del suelo se consideran:

97.1 Uso admisible: Es aquel cuya implantación es permitida por el Planeamiento.

97.2 Uso prohibido: Aquel cuya implantación no es permitida por el Planeamiento.

97.3 Uso compatible: Aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso característico. Cuando una actividad comprenda varios usos compatibles entre sí, cada uno de los mismos, deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Norma específica de cada zona.

Art 98 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

A efectos de estas Normas, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

98.1 Por la amplitud de su función

- Usos generales o globales.
- Usos pormenorizados.

98.2 Por su adecuación

- Usos característicos.
- Usos complementarios.
- Usos compatibles.
- Usos tolerados.
- Usos prohibidos.

98.3 Por su relación con el Planeamiento

- Usos existentes.
- Usos propuestos.

98.4 Por el tipo de propiedad

- Usos públicos.
- Usos colectivos.
- Usos privados.

Art 99 USOS GENERALES O GLOBALES Y PORMENORIZADOS**99.1 Usos generales o globales**

Corresponden a lo usos fundamentales recogidos por la Ley.

99.2 Usos pormenorizados

Son los que el Planeamiento asigna al suelo urbano, a través de su definición en los Planos de Ordenación y de las determinaciones respecto a usos fijados en las Ordenanzas de edificación.

La asignación de uso pormenorizado a una parcela urbana regula:

- El régimen de transformación y mantenimiento del uso en edificaciones existentes.
- Los usos a que puedan destinarse las nuevas edificaciones.

Dentro de una parcela o edificio podrán coexistir varios usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el uso característico asignado.

El uso pormenorizado concreto deberá especificarse en todas las solicitudes de Licencia de Obra, de apertura o de funcionamiento.

Art 100 USOS CARACTERÍSTICOS, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES, TOLERADOS Y PROHIBIDOS**100.1 Uso característico**

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

100.2 Usos complementarios

Es aquél que, por exigencia de la Legislación urbanística o de las determinaciones del Planeamiento, debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición para su implantación. La presencia del uso complementario constituye condición inexcusable para la implantación del propio uso característico. Puede darse la condición inversa.

100.3 Usos compatibles

Es aquél que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter a los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

100.4 Usos tolerados

Es aquél que puede admitirse:

- En tanto no supere una intensidad por acumulación a otros existentes que amenazase desvirtuar la asignación de usos característicos propia de un área; y
- Siempre que se garantice que su funcionamiento no generará condiciones inadecuadas para la zona en que fueren a ubicarse.

A tal efecto, para la concesión de licencia de usos tolerados en una zona será preceptivo presentar un Proyecto de adecuación de medidas de estos usos y así como la aprobación expresa por Informe del Ayuntamiento.

100.5 Uso Prohibidos

Son usos prohibidos aquellos que impiden estas Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Art 101 USOS PROPUESTOS Y EXISTENTES

Usos propuestos:

Son los usos que las Normas asignan a las distintas zonas.

Usos existentes: permitidos y fuera de ordenación

Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de estas Normas.

101.1 Usos existentes permitidos

Son todos los coincidentes con los usos que acepta la respectiva Ordenanza o Planeamiento de una zona.

101.2 Usos fuera de ordenación

101.2.1 Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por las Normas.
- 2) Estar afectado, bien por un uso propuesto de equipamiento, zonas verdes y Servicios Públicos de los que así se definen dentro de las determinaciones de los usos pormenorizados o globales, o bien por el trazado de viales, todo ello según el Planeamiento.
- 3) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo con lo regulado en estas Normas.
- 4) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulneren los niveles máximos regulados en estas Normas, en las Ordenanzas municipales apropiadas o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras.

101.2.2 Tendrán carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto 4) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado.

101.2.3 El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cuatro años desde la aprobación de las Normas con independencia de los plazos que puedan exigir las disposiciones estatales en la materia.

101.2.4 Tendrán carácter definitivo la situación de fuera de ordenación, cuando un uso coexistente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado 2.

101.2.5 Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de equipamiento, zonas verdes y servicios públicos, además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los encierren. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la LUCYL.

101.2.6 Unos y otros usos fuera de ordenación posibles podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.

101.2.7 Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso, cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde se ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido o tolerado.

Art 102 USOS POR TIPO DE PROPIEDAD

102.1 **Son usos públicos**, a los efectos de estas Normas, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

En los usos públicos se comprenden asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado, salvo expresa autorización del Planeamiento.

102.2 **Son usos privados**, los que, no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

102.3 **Son usos colectivos** aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similares, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

CAPITULO II

USO RESIDENCIAL

Art 103 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

Uso residencial: Que comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las categorías siguientes:

103.1 Unifamiliar

Es el edificio destinado a vivienda que está vinculado con carácter exclusivo al suelo que ocupa, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso directo desde la vía.

103.2 Colectiva

Es el edificio o parte de él destinado a vivienda, pero estructurado con elementos o zonas comunes compartidas por varias viviendas diferentes (escaleras portal, fachadas cubierta etc.)

103.3 Apartamentos

Vivienda de superficie reducida agrupada con otras análogas que cumplan el programa mínimo.

103.4 Comunitaria

Residencia dedicada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudieran ser considerado como familia. Se incluyen las casas de huéspedes.

Art 104 CONDICIONES GENERALES

104.1 No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos debiendo cumplir como mínimo las condiciones de aislamiento, higiénicos-sanitarios, etc. que marca la Ley para las viviendas de Protección Oficial.

104.2 **Vivienda exterior**, Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales sobre piezas habitables y de la ordenanza específica de la zona donde se localice, toda vivienda tendrá fachada de longitud igual o superior a *cuatro metros (4 m.)* sobre calle, plaza pública o espacios libres (zonas verdes o patios de manzana ajardinados) públicos o privados.

104.3 **Superficie Mínima de Vivienda**, la superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de *cuarenta metros cuadrados (40 m².)*, sin la inclusión de espacios exteriores, tendrán consideración de vivienda toda unidad edificatoria susceptible de uso continuado residencial, siendo indicativo del mismo la existencia de cocina y/o baño en el programa.

104.4 **El programa mínimo** se compondrá: Cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, y un aseo con inodoro, lavabo y ducha. Sus dimensiones mínimas serán:

- Dormitorio de una cama, **6 m²**. pudiéndose inscribir un cuadrado de **1,80m x 1,80m**.
- Dormitorio de dos camas, **10 m²**; pudiéndose inscribir un cuadrado de **2,00m. x 2,00m**.
- Estar - comedor, **14 m²**; pudiéndose inscribir un cuadrado de **2,40 mts. x 2,40 mts**.
- Cocina, **6 m²**; pudiéndose inscribir un cuadrado de **1,60 mts.x 1,60 mts**. Si la cocina y el comedor-estar constituyen una sola pieza, la superficie mínima será de **18 m²**; pudiéndose inscribir un cuadrado de **2,70 mts. x 2,70 mts**.
- Aseo; **2,50 m²**.
- Pasillo: anchura mínima **0,9** metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en la que en una profundidad mínima de 1,20 metros, tendrá una anchura de 1,20 metros.
- Escaleras: en el interior de viviendas tendrán una anchura de 0,85 metros. En zonas comunes de viviendas plurifamiliares, **1 metro**.

104.5 **Las cocinas**, serán independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios, ni estos abrirán a ella. Tendrán una salida de humos o gases independiente del hueco de luz y ventilación.

104.6 **La altura libre de las habitaciones**, la altura libre (suelo-techo) mínima de una vivienda será de *dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.)*. En la planta bajo cubierta, para considerarlos habitables, los altillos tendrán una altura mínima en fachada de *un metro cincuenta centímetros (1,50 m.)* y, al menos en el *cincuenta por ciento (50 %)* de su superficie, una altura mínima de *dos metros cincuenta centímetros*.

104.7 **Accesibilidad**: El acceso se hará por espacios públicos. Toda vivienda tendrá en contacto con una calle o plaza pública, un hueco practicable de *un metro cuadrado y medio (1,50 m².)*, con anchura mínima de *ochenta centímetros (80 cm.)* para facilitar la entrada y salida del mobiliario. La puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo *ochenta centímetros (80 cm.)*.

104.8 **Condiciones de distribución**: El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta. En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

104.9 **Iluminación**: Los espacios destinados a estancia tendrán huecos al exterior para iluminación natural de dimensión no inferior al *doce por ciento (12 %)* de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al *diez por ciento (10 %)* de la planta.

104.10 **Ventilación**: Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie no inferior al *ocho por ciento (8 %)* de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina. Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación. Los aseos que no ventilen por fachada o patio tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de *un volumen por hora (1vol./h.)* sin abrir ventana. La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual, habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.

104.11 **Condiciones acústicas**: En ningún espacio ni instalación común del edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro superior a *cincuenta decibelios (50 dB.)*. El nivel máximo de inmisión en vivienda será de *treinta decibelios (30 dB.)* en horario nocturno (de 10 de la noche a 8 de la mañana) y de *treinta y tres decibelios (33 dB.)* durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que se atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que, para el uso industrial, se establecen. Con las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, se conseguirá una atenuación acústica mayor o igual que *cuarenta y cinco decibelios (45 dB.)*, equivalente a *medio pie (½ pie)* de ladrillo macizo o perforado, revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor. Las fachadas y medianerías contarán con una atenuación acústica mínima de *cuarenta y ocho decibelios (48 dB.)*.

Si en el edificio o instalaciones anejas a vivienda estuviera instalada maquinaria, la amortiguación será de *cuarenta y ocho decibelios (48 dB.)* entre el generador del ruido y la vivienda. Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

104.12 **Rehabilitación - Reforma de vivienda**: Las condiciones de confort y seguridad serán consideradas en cada caso dada la importancia social de la rehabilitación. Por ello, con el proyecto se presentará una Memoria de Confort y Seguridad en la que se justifiquen qué aspectos de la normativa se cumplen y cuáles no, de manera razonada.

Art 105 EDIFICACIONES AUXILIARES

105.1 De la vivienda

Se consideran como tales, las construcciones complementarias para la explotación del suelo: bodegas, merenderos, vestuarios, cuadras, establos, pajares, incluso cocheras para vehículos. Debiendo disponer de entrada independiente para la vivienda y la edificación auxiliar, y no estar separada de la edificación principal de vivienda en más de 25 metros.

Dispondrá de una planta como máximo, con una altura máxima de 2,40 mts. a la cornisa. Los tejados tendrán como mínimo dos aguas o vertientes, dispondrán de una superficie inferior a 15 m², con un lado máximo de 4 mts. Pudiendo ir adosado al lindero.

Y dará cumplimiento a idénticas exigencias que la edificación principal consumiendo aprovechamiento urbanístico.

105.2 Caseta de Herramientas

Se consideran como tales, las construcciones de carácter no permanente precisas para la ejecución de obras y/o instalaciones.

Dispondrá de una planta como máximo, con una altura máxima de 3,50 mts. a la parte más alta de la cumbrera. Dispondrán de una superficie inferior a 12 m .

Respetaran los retranqueos previstos para cada zona y sus acabados exteriores los harán mimetizarse con el entorno.

Podrán ubicarse, uno por parcela, en todas las clases de suelo. Precisan licencia municipal.

CAPITULO III

USO DOTACIONAL

Art 106 DEFINICIÓN Y CLASES

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc. Distinguiéndose a los efectos de estas Normas las siguientes clases y tipos:

CLASES	TIPOS.
Equipamiento comunitario.	Docente. Sanitario-Asistencial. Cultural-Asociativo. Ocio-Espectáculo. Deportivo. Comercial. Administración. Cementerios. Mataderos. Combustibles. Vertederos-Depuración. Residencial-Comunitario.
Turismo.	Hospedaje. Restaurante. Excursionismo. Acampada.

Art 107 CONDICIONES GENERALES

107.1 Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.

107.2 Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso y las que se especifican para cada uso en el Articulado siguiente:

Art 108 EQUIPAMIENTO DOCENTE Y CULTURAL

108.1 Definición

Edificios y locales destinados, principalmente a la enseñanza, investigación en todos sus grados así como actividades culturales.

108.2 Condiciones

En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja con acceso independiente y, en su caso en la primera planta, cuando esté unida directamente al local de planta baja.

Debiendo cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que le fueran de aplicación.

Art 109 SANITARIOS

109.1 Definición

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

109.2 Condiciones

Cumplirán las disposiciones vigentes. Si se ubican en edificios de otros usos, se situarán en planta baja o primera, si está unida directamente al local correspondiente de planta baja.

Art 110 ESPECTÁCULOS Y LOCALES DE REUNIÓN

Cumplirán las condiciones establecidas para los usos de carácter comercial y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables a los usos industriales.

Las condiciones de accesos y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente. Si es un uso en edificación con vivienda, el nivel de emisión de ruidos, vibraciones o cualquier otra afección estará regulado por la Normativa propia del uso industrial anejo a vivienda. En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genera no afecte a en modo alguno al vecindario, aplicándose la Normativa de Industria.

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o en plantas bajas y/o semisótanos, pudiéndose ocupar la 1ª planta si está conectada con la baja. El sótano podrá ocuparse con instalaciones si está conectado con semisótano o planta baja.

En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la NBE-CPI-96.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 4 vol./h., conseguida sin enfriamiento brusco de los locales.

El Ayuntamiento exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación que deberá ser aprobado. Asimismo, revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales. El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de *un metro y medio (1,5 m.)*.

110.1 Bares, Cafeterías y Restaurantes

Cumplirán las condiciones particulares del uso establecidas por la NBE-CPI-96, así como las establecidas para las salas de espectáculos y de reunión del apartado anterior.

110.2 Uso Hotelero: Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda unifamiliar o colectiva, de forma complementaria con las disposiciones auxiliares en materia hotelera. Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico. Cuando el uso residencial público se establezca en edificios con uso de servicios, se estará a lo dispuesto sobre condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

Art 111 USO ADMINISTRATIVO O SERVICIOS

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos, edificios mixtos con usos residenciales, industriales u otros servicios sin limitación de localización.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios (m² de uso específico):

- Hasta 100 m²., un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m²., se aumentará un inodoro y un lavabo.
- La luz y ventilación de los locales de trabajo será natural, pudiendo ser completada con iluminación y ventilación artificial, justificada según proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.
- Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no menor del 15% de la superficie en planta del local.
- Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie no menor del 7,5 % de la superficie en planta del local.
- Los locales dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma NBE-CPI-96.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

Art 112 COMERCIAL

Los usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial. Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos y mixtos con usos residenciales, industriales u otros servicios, o en plantas bajas y semisótanos.

Excepto para comercios establecidos en vivienda unifamiliar, la zona destinada al público en el comercial no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios (m² de uso específico):

- Hasta 100 m²., un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m². más o fracción se aumentará en un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m². se independizarán respecto a los sexos. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose siempre un vestíbulo de transición.
- En el caso de que el edificio sea de vivienda colectiva, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.
- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor del 15 % de la superficie en planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7,5 % de la superficie de planta del local accesible al público.
- Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de *cuatro volúmenes por hora*, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.
- Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación según la Norma NBE-CPI-96.

-Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de *un metro veinte centímetros (1,20 m.)*.

Art 113 USO RESIDENCIAL COMUNITARIO

Dado el carácter de residencia del presente uso, serán de aplicación los apartados del uso de vivienda, además de las condiciones generales higiénicas y de calidad que le sean de aplicación.

Cuando se superen los 10 dormitorios serán además de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellas materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación por afinidad de uso.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada cinco habitaciones.

Art 114 USO HOSPEDAJE U HOTELERO

Comprende los edificios o partes de los mismos de uso hotelero. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda, complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada cinco habitaciones.

CAPITULO IV

USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO

Art 115 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

115.1 El uso industrial

Es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.

115.2 Clases

A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes clases:

- Industrias extractivas.
- Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.
- Talleres.
- Industria en general.

Art 116 INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

116.1 Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiéndose las canteras, como explotaciones a cielo abierto, y las mineras, explotaciones en galerías.

116.2 Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente y lo que se especifica en estas Normas.

Art 117 INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

117.1 Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios, considerándose los siguientes tipos:

- Serrerías.
- Elaboración de abonos.
- Elaboración y envasado de productos alimenticios.
- Almacenamiento de productos agropecuarios.

117.2 Condiciones generales

Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente, y estarán dotados de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores. Debiéndose localizar a una distancia superior a 1.000 metros de cualquier edificación no industrial, salvo autorización expresa de todos los propietarios colindantes, a excepción de las instalaciones menores de 100 m². que podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

Art 118 GARAJES Y TALLERES

118.1 Definición

Se denomina garaje a los efectos de estas Ordenanzas, a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de vehículos, así como los depósitos de venta de coches.

Se incluirán dentro de esta denominación los "Talleres" del automóvil, dedicados a la conservación y reparación del mismo, incluidos los servicios de lavado y engrase.

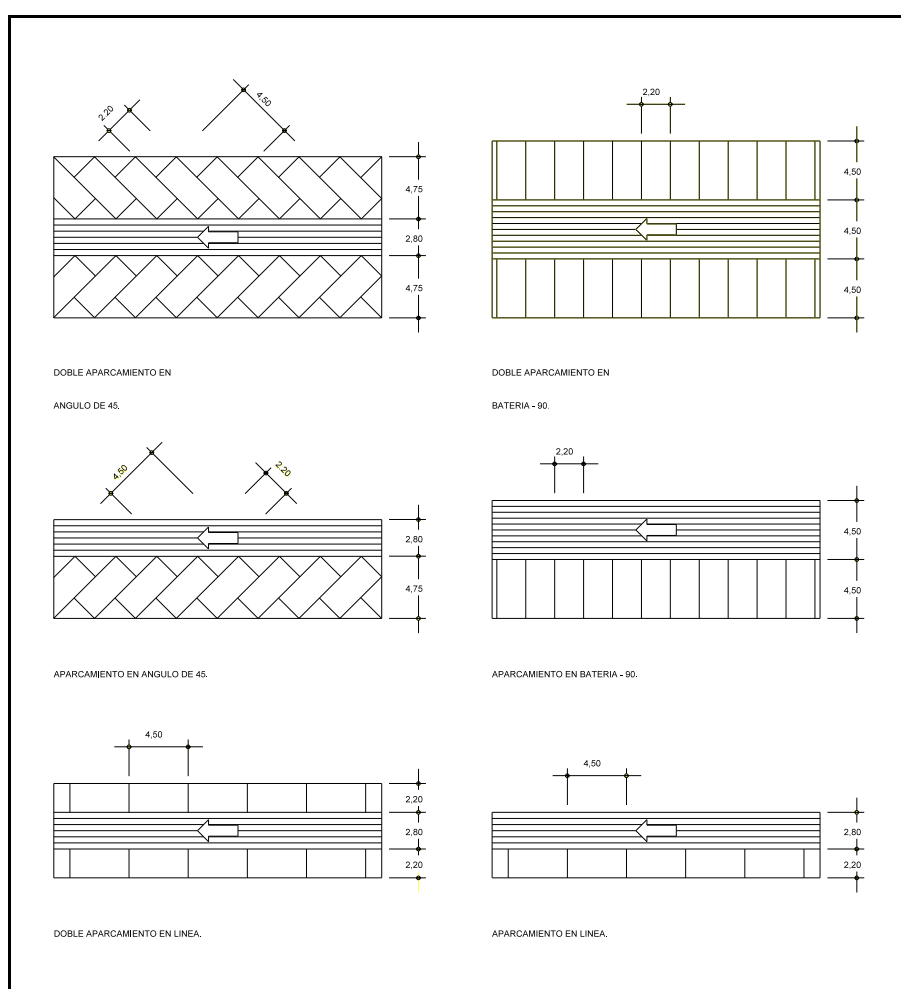
118.2 Situación

Se admitirán en las siguientes situaciones: Garaje - aparcamiento anexo a la vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda. En planta baja, semisótanos y sótanos. En edificio exclusivo. En estaciones de Servicio y Talleres.

118.3 Condiciones

- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media, con una anchura mínima de 3 metros y con el correspondiente sobre ancho necesario en las curvas.
- Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 metros x 4,50 metros, con una altura de luz libre de 2 metros en los garajes.
- En garajes de 5 ó más vehículos dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no se podrá desarrollar ninguna actividad.

118.4 Composición



Composición de Aparcamientos

118.5 Construcción

Todos los elementos que constituye la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse al garaje con la escalera, cuartos de calderas y máquinas, trasteros, disponiendo de vestíbulo adecuado de aislamiento.

118.6 Vados y accesos de vehículos

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Los vados requerirán autorización municipal, ya sea implícita a través del proyecto de construcción, o en expediente independiente. En todo caso junto a la solicitud, se acompañará un croquis debidamente acotado, que identifique su situación, con precisión suficiente, y se justificará la actividad a que se vincula, acompañando la correspondiente licencia de apertura o autorización de uso.

Para la autorización de vados, será condición indispensable cumplir las siguientes normas constructivas y de situación, que a continuación se enumeran:

- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya. y el firme de esta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.
- El rebaje y la discontinuidad en el plano de la acera, se limitará a una banda de 70 cm. de anchura máxima desde el bordillo.
- Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.
- La anchura mínima de los vados será de 3 m. y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 0,75m.
- Podrán autorizarse vados dobles de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior.
- La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.

Los titulares del vado estará obligados a:

- renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento.
- conservar en perfecto estado la señalización.

118.7 **Instalaciones** de ventilación, calefacción, iluminación, contra-incendios y desagües. Se atenderán a lo dispuesto en los Reglamentos Oficiales vigentes.

118.8 **Talleres** como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan Talleres de Reparación de automóviles que cumplirán las siguientes condiciones:

- No causarán molestias a los viandantes.
- Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m². de taller.
- La potencia instalada no excederá de 60 C.V., salvo en los edificios destinados exclusivamente para el uso del automóvil para los que no existirá limitación. El nivel sonoro exterior será de 40 dB, diurno y 0 dB nocturno.
- Los Talleres molestos, deberán mantenerse a una distancia mínima de 500 metros de la edificación no industrial más próxima.

Art 119 ESTACIONES DE SERVICIOS Y SURTIDORES DE GASOLINA

Se autorizarán estas instalaciones cuando verifiquen la normativa vigente y cumplan además las siguientes condiciones:

119.1 Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

119.2 Los Talleres del automóvil anexo, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas para los Talleres.

119.3 No se causarán molestias a los viandantes.

Art 120 SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTES

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

- Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías.
- Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en la normativa vigente, cumplirán las siguientes:

- No causaran molestias a los viandantes.
- En el grupo 1, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m²., en forma que reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
- En el grupo 2, regirán la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.

Art 121 INDUSTRIAS EN GENERAL

Se consideran aquí las instalaciones industriales constituidas por establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso en envasado, transporte y distribución.

Se establecen las siguientes categorías:

121.1 Categoría 1^a.

Industrias compatibles con la vivienda, no calificadas como molestas, insalubres o peligrosas.

121.2 Categoría 2^a.

Industria no totalmente compatible con la vivienda, pero que con determinadas medidas correctoras, pueden ser compatibles.

121.3 Categoría 3^a.

Industrias clasificadas por el Reglamento como insalubres, nocivas y peligrosas.

Art 122 CONDICIONES DE LA INDUSTRIA

122.1 Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la Legislación específica de la actividad y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

122.2 Se podrán situar en locales que no ocupen la totalidad de una planta, que ocupen una planta completa y en edificio completo, las industrias de la categoría 1^a y 2^a, en el suelo Urbano.

122.3 Se consideran, con carácter general, como uso incompatible en el Suelo Rústico, las industrias de carácter aislado con necesidad de grandes superficies, a excepción de las que por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los Suelos Urbanos. Para su implantación deberán ser declarados de interés público y social.

122.4 Las que se localicen en Suelo Rústico, estarán sujetas a la reglamentación de Normas de Protección y crearán barreras arboladas de 5 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos como pantallas de protección anticontaminante.

Art 123 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES

123.1 Se hace referencia en este artículo, a los locales destinados a industria que son compatibles con la vivienda.

123.2 **Iluminación y ventilación:** Se exigirá iluminación y ventilación natural, complementada por la artificial, justificada según proyecto técnico. Para la iluminación natural, la superficie de huecos deberá ser mayor o igual al *quince por ciento (15 %)* de la superficie en planta del local. Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie del *siete y medio por ciento (7,5 %)* de la superficie en planta del local.

123.3 **Accesibilidad Interior:** Se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos, etc.) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.

123.4 **Construcción:** Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las normas NBE-CT-79 y NBE-CPI-96 y no permitan que en el interior se sobrepasen los niveles de ruidos, vibraciones, etc., marcados por las normas ambientales en cada caso.

123.5 **Aseos:** Hasta *cinco empleos* habrá, al menos, *un aseo*. Para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá *dos aseos* independientes y por cada grupo adicional de *quince empleos* o fracción, habrá *un aseo* más. (Aseo = 1 retrete + 1 lavabo + 1 ducha).

123.6 **Edificio Industrial entre Medianerías:** Las paredes de separación con los predios colindantes, a partir de los cimientos, dejarán un espacio libre medio de *quince centímetros (15 cm.)* no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y, en la parte superior, donde se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros, basura o agua de lluvia en el espacio intermedio.

La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Art 124 INSTALACIONES INDUSTRIALES

124.1 Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia. Debiendo cumplir los Reglamentos vigentes y estar montada la instalación bajo la dirección de técnico competente.

124.2 Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Municipales, las debidas condiciones de vertido, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

124.3 Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpiezas municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por el titular de la actividad.

124.4 La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc., que se haga, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento correspondiente.

124.5 Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Servicio Provincial Contra Incendios, y de acuerdo con lo que dispone la Norma Básica Contra Incendios.

Art 125 CONDICIONES DE LOS DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

125.1 Se consideran como compatibles en áreas degradadas del Suelo Rústico Común.

125.2 En todo caso, se tendrán en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso al núcleo urbano.

125.3 No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 metros sobre la rasante del terreno. Se respetará una franja de 10 metros a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

125.4 Resolverán a su costa los problemas de acceso y aparcamiento, y, en su caso de posibles vertidos residuales.

Art 126 LÍMITES DE FUNCIONAMIENTO

A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades industriales se incluyen a continuación los límites de funcionamiento por cada tipo de efectos.

126.1 Posibilidades de fuego y explosión

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como su utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos, en locales que forman parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se instalarán siempre en edificios aislados dentro de zonas industriales.

Todos los edificios y locales industriales se cumplirá el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales R.D. 786/2001

126.2 Radio-actividad y perturbaciones eléctricas

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

126.3 Condiciones Ambientales

No podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros usos posibles en la zona.

A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos, por debajo de los límites máximos que, por cada tipo de efecto y clase de local, se establecen en estas NN.UU.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos y cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.
- En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión en el caso de peligro de incendio o explosión respectivamente.
- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

126.4 Ruidos

Se señalan los límites de obligado cumplimiento de nivel sonoro máximo admisible en dB. que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de la actividad:

- Nivel sonoro máximo en el exterior, a medir a *un metro y medio (1,5 m.)* de la fachada y/o límites de la parcela industrial.

-Nivel sonoro máximo interior, a comprobar en el interior del local con las ventanas cerradas a una distancia no inferior a *un metro y medio (1,5 m.)* de las paredes.

Para cada uno de los niveles sonoros máximos se fijan valores para el día y la noche (entre las 22 h. y las 8 h.) y para los distintos tipos de local industrial que aparecen en la tabla. En todo caso, el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar los límites establecidos en el apartado de condiciones acústicas.

CLASE DE INDUSTRIA	Nivel sonoro máximo en dB.			
	EXTERIOR		INTERIOR	
	DÍA	NOCHE	DÍA	NOCHE
Talleres y pequeños almacenes en locales en planta baja o semisótano de edificios residenciales, de servicio o equipamiento.	55	45	50	45
Industrias y almacenes en edificio exclusivo en zona mixta	55	45	75	65
Industria y almacenes en polígono.	70	55	90	90

126.5 Vibraciones

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal, conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales).

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

126.6 Deslumbramientos

En los límites de la línea del solar o parcela perteneciente a viviendas inmediatas no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

126.7 Contaminación atmosférica

No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los índices de Riegelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo. No se permitirá, asimismo, ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

126.8 Olores

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

126.9 Aguas residuales

Las aguas residuales industriales antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán

sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos recogidas en estas normas.

En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración no sobrepasen los límites de concentración especificados por la Comisión de Actividades Clasificadas de Segovia.

126.10 **Basuras**

Si los residuos producidos por cualquier industria no pueden ser recogidos por el Servicio Municipal, dadas sus características, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

126.11 **Energía**

Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y las reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes. Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas y/o usos terciarios, se establece una densidad de potencia electromecánica máxima de *cinco centésimas de kilovatio por metro cuadrado (0,05 Kw/m²)*.

CAPITULO V

USOS AGROPECUARIOS

La ubicación de este uso se considerará, de forma general, en el suelo Rústico Común .

Las instalaciones existentes en suelo urbano se considerarán "**fuera de ordenación**", según la calificación de estas NN.UU..

Art 127 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

Se distinguen cuatro tipos de instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria y forestal:

- 127.1 Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.
- 127.2 Establos y granjas.
- 127.3 Viveros e invernaderos.
- 127.4 Piscifactorías.

El procedimiento para la autorización de estos usos, será el regulado por la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Decreto 159/1994, Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas.

Art 128 EDIFICACIONES AUXILIARES

128.1 Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

128.2 Solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con una superficie máxima de 8 m²., sin cimentación, pudiéndose autorizar construcciones mayores recogidas en el artículo 26 de la LUCYL. En lo que hace referencia a las explotaciones de agricultura intensiva.

128.3 Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas que siendo de nueva planta o por ampliación, que no sobrepasen los 300 m². en edificación aislada o de 150 m² en los demás casos, se consideran permitidos y requerirán solamente la Licencia Municipal.

128.4 Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas previo a la concesión de Licencia.

128.5 Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Art 129 ESTABLOS Y GRANJAS

129.1 Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares, de nueva planta o ampliación que pueda considerarse incluida en el artículo 26 de la LUCYL. podrá ser permitida y solamente requerirá licencia municipal.

129.2 Se precisará informe favorable de la Comisión Territorial de Actividades Clasificadas, previa a la concesión de licencia por el Ayuntamiento.

129.3 Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

129.4 Condiciones de localización de los edificios destinados a la estabulación de ganados

129.4.1 No se permitirán granjas que no puedan ser calificadas como "corral doméstico" según define el Anexo e) del Decreto 159/1992, en situación vinculada a usos residenciales.

129.4.2 En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Decreto 159/1994, Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas, siendo su distancia mínima de 1.000 mts., para las explotaciones porcinas y de 500 mts. para las explotaciones avícolas, medidas desde la línea perimetral definida en la documentación gráfica que delimita el suelo urbano y/o urbanizable.

129.5 Condiciones de ocupación

129.5.1 Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de **4.000** m².

129.5.2 La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de **500** m²., de terreno agrario, por cabeza de ganado vacuno.

129.5.3 Además de la supeditación a la superficie del terreno, estará condicionada la implantación, a la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

129.6 Condiciones de edificación

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación del suelo rústico en que se ubiquen, tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares, debiendo presentar 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 y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Art 130 VIVEROS E INVERNADEROS

Las superficies cubiertas por invernaderos no serán superior al 80% de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 mts.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales, serán resueltos dentro de la propia parcela.

Art 131 PISCIFACTORÍAS

La instalación de Piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos, estarán sometidas a la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, debiendo acompañar a la petición un estudio de la situación actual de la zona, en el que se señale los cauces naturales, canalizaciones previstas e impacto ambiental y ecológico, sobre cartografía a escala mínima 1/1.000 y 1/5.000.

TITULO SEXTO NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO I SUELO URBANO

Art 132 CLASES DE SUELO URBANO

El suelo urbano se subdivide en polígonos, delimitadas en los planos correspondientes, a las que le son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en el capítulo anterior, las que específicamente se definen en los restantes artículos de este capítulo para cada una de ellas.

Se distinguen las siguientes clases de suelo urbano:

132.1 Polígono 1: Casco Tradicional

132.2 Polígono 2: Suelo Urbano en Ensanche - R1

132.3 Polígono 3 Suelo Urbano en Ensanche - R2

132.4 Polígono 4 Dotacional

Art 133 CONDICIONES GENERALES AL SUELO URBANO

- Toda solicitud de licencia de obras de nueva planta acompañará plano de tira de cuerdas del solar, con descripción de ancho de vial, y reflejo de dimensiones de calzada y aceras en todo el frente de fachadas.

- Se autoriza la disposición de sótano-semisótano, de una planta máximo.

- En todo caso de edificaciones entre medianeras y/o aisladas con testeros visibles desde la vía pública deberán tratarse estas, cuándo queden al descubierto de otras edificaciones, con los materiales propios de fachada recibiendo el mismo tratamiento que en las fachadas principales.

Art 134 USOS EN SUELO URBANO

Para su sistematización los usos se ordenan:

- **Usos "A":**

A1: Residencial.

A2: Dotacional (según la definición de estas NN.UU.).

- **Usos "B":**

B1: Industrias categoría 1, garajes y talleres.

B2: Industrias categoría 2.

No siendo admisible en suelo urbano industrias de categoría 3.

Art 135 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EXISTENTE

Salvo indicación expresa, se mantienen en vigor los instrumentos de planeamiento de desarrollo preexistentes con el carácter de "PLANEAMIENTO ASUMIDO".

CAPITULO II

ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Art 136 POLÍGONO 1 - CASCO TRADICIONAL DE LA POBLACIÓN

Esta zona comprende los antiguos núcleos urbanos de la población, constituido por la zona más antigua de las edificaciones existentes. La Ordenación de estas zonas, responde al mantenimiento y mejora de las actuales condiciones de la edificación y a la conservación de la estructura urbana, buscando el equilibrio y compromiso entre la conservación y la dinamización de las zonas. Procurando evitar el peligro de la degradación por abandono, como de la congestión por el aumento de densidades y volúmenes, o de la pérdida de la identidad características de la edificación y urbanización.

Se califica así la zona de Suelo Urbano consolidado o de extensión con predominio del uso residencial de edificios unifamiliares, organizados con una morfología de "manzana cerrada" y una tipología de casa de dos plantas.

136.1 Condiciones de uso

136.1.1 Uso principal

- Residencial en edificios unifamiliares en "manzana cerrada". No incluyendo los edificios aislados.

136.1.2 Usos complementarios

- Tipo A1, A2 y B1.

136.1.3 Usos prohibidos

- Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Insalubres y/o Peligrosos.

136.2 Sistemas de ordenación de las edificaciones

El sistema de Ordenación será por alineaciones de calle, disponiéndose la edificación a lo largo de la calle, apoyándose en la alineación oficial.

Los edificios se adosarán "**entre medianeras**", pudiendo no ocupar todo el frente del solar, dando lugar a "patios a fachada".

El frente de fachada siempre cerrado con los acabados siempre acordes con el cerramiento actual

136.3 Parámetros Urbanísticos

- Alineación oficial: Es la definida en los Planos de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas, o la existente en las calles consolidadas por la edificación.

- Las parcelas consolidadas (registradas legalmente con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Planeamiento) son todas edificables sea cual fuere su superficie.

Se autoriza la segregación o reparcelación de fincas respetando una **parcela mínima de 70 m²** (setenta metros cuadrados) ligada a cada vivienda, con **frente mínimo de 6 m.** (seis metros), y permitir la inclusión de un círculo de 6 m. de diámetro tangente a una fachada a calle.

- Fondo edificable: En **planta alta, 18,00 mts** (diez y ocho metros), en **planta baja, 18,00 mts más el 20% del resto del solar** en edificación no residencial, sin que se supere la superficie nominal del primer fondo edificable de 18,00 mts. El resto de la edificación no residencial se dispondrá de forma libre en la parcela.

- La altura máxima de la edificación será, con carácter general, de **dos plantas y 6,90 mts.** (seis metros con noventa), en la 1ª banda edificable, y de una planta y 3,50 mts. (tres metros cincuenta) en el resto de la parcela.

136.4 Condiciones complementarias de la edificación

Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

La planta baja, excepto en los casos de planta única para uso de almacén, tendrá una altura libre interior no superior a 4,50 mts (cuatro coma cincuenta), ni inferior a 2,30 mts (dos coma treinta).

Los vuelos y cuerpos volados se prohíben los cuerpos volados y cerrados, los balcones serán individualizados por hueco con vuelo no superior a 30 cm. y canto inferior a 20 cm.

En la fachada posterior, a patio de parcela, los vuelos y retranqueos serán libres, siempre referidos a la 1ª banda edificable.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en todas sus variantes posibles.

Las cubiertas de las edificaciones deberán ser del tipo inclinadas, no presentar pendientes superiores al 40% y los materiales de acabado habrán de ser tejas rojas y curvas, manteniendo el frente de cornisa, como mínimo, en un 50% de la suma de las longitudes de fachada.

La cumbre no superará la cota de +3,50 mts. del plano de cornisa.

Las edificaciones auxiliares del interior de parcela podrán disponer de placas de fibrocemento o similar no reflectantes, salvo que su visión exterior no pueda ser evitada en cuyo caso se tratarán como cubrición de edificio residencial.

Aparcamientos, en vivienda colectiva, más de dos viviendas, se dotará al edificio de una plaza de garaje por cada vivienda. Se admitirán exenciones a la norma debidamente justificadas y vinculaciones entre inmuebles.

Los edificios administrativos o asistenciales de titularidad pública se regirán por los aprovechamientos urbanísticos del suelo Dotacional.

136.5 Ordenanza de zona de Protección Ambiental

En la zona grafiada como tal, entorno Iglesia Parroquial, se limitarán **las plantas a dos y la altura a 6,00 mts** (seis metros)

En fachadas, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o vertical, de dimensión transversal, no superior a 1,20 metros, salvo el acceso de vehículos y el acceso principal.

Se emplearán materiales de fachada propios del lugar (piedra arenisca, centenera, berroqueña, de musgo, enfoscado y pintado con colores ocres). Excepcionalmente, se permitirá el ladrillo, tipo tejar, a cara vista, aparejado al modo tradicional (mudéjar). La carpintería, de madera para pintar preferentemente.

Resto de Ordenanzas como la general de Manzana cerrada.

Art 137 POLÍGONO 2, Extensión de Suelo Urbano. R1

Se califica así la zona de Suelo Urbano de extensión con predominio del uso residencial de edificios unifamiliares aislados, de 1-2 plantas.

137.1 Condiciones de uso

137.1.1 Uso principal

- Residencial en edificios unifamiliares aislados y pareados.
- Excepcionalmente, en aquellas fincas con parcelación anterior a las NN.UU., se permitirán edificaciones adosadas o en hilera en el caso de parcelas cuyo ancho sea inferior a 8 mts., o bien no sea posible la condición de pareado; y en el caso de estar edificada la medianera lindera, como agrupadas.

137.1.2 Usos Complementarios

- Tipo A1, A2, B1 y B2 . Excepto residencial colectivo (más de dos viviendas) y unifamiliar adosado.
- Garaje aparcamiento, se admite de forma genérica, siendo obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de parcela.

137.1.3 Usos prohibidos

- Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Insalubres y/o Peligrosos.

137.2 Sistemas de ordenación de las edificaciones

El sistema de Ordenación será de edificación de composición libre.

137.3 Parámetros Urbanísticos

- Alineación oficial: Es la definida en los Planos de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas, o la existente en las calles consolidadas por la edificación, y constituye la posición obligada del cerramiento de parcela. Con una longitud máxima de fachada de 30 mts.

- Se autoriza la segregación o reparcelación de fincas respetando una **parcela mínima de: 400 m²** (cuatrocientos). con **frente mínimo de 6 m.** (seis metros), y permitir la inclusión de un círculo de 8 m. de diámetro tangente a una fachada a calle.

- La ocupación de la parcela por la edificación no superará de la superficie total: el **50%** (cincuenta por ciento) y con una edificabilidad máxima de **0,8 m²/m²**.

- La altura máxima de la edificación será de **dos plantas y 6,90 mts** (seis metros noventa).

- Los retranqueos mínimos serán de:

A cualquier lindero lateral, un mínimo de **2 m.** (dos metros) , excepto en el caso de que se trate de viviendas pareadas. A fachada, se propondrá con el proyecto de edificación y ha de ser aprobado por el Ayuntamiento.

La obligación de pareados, en edificaciones no realizadas al mismo tiempo, implicará la condición de que el último en edificar queda obligado a construir adosado a la medianería del primero; por lo que será obligatorio el acreditarlo documentalmente.

137.4 Condiciones complementarias de la edificación

Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

La planta baja, excepto en los casos de planta única para uso de almacén, tendrá una altura libre interior no superior a 3,50 mts (tres con cincuenta), ni inferior a 2,50 mts (dos con cincuenta). La cota de la rasante será la denominada "aparente", referenciada con el punto en que se edifica en la parcela, cota no inferior ni superior a 1,00 metro con respecto a la rasante oficial.

No existirán vuelos sobre la alineación oficial, siendo admisible cualquier composición en el interior de parcela.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en todas sus variantes posibles, siempre vinculada a la vivienda a la que sirve.

Las cubiertas de las edificaciones deberán ser del tipo inclinadas, quedando englobadas dentro del sólido capaz formado por no presentar pendientes superiores a **50%**; y los materiales de acabado habrán de ser tejas rojas y curvas. No se permiten cuerpos amansardados. Las edificaciones no residenciales acomodarán su acabado de cubierta a materiales equiparables estéticamente a la teja curva, y sus paramentos exteriores no podrán ser en pintura blanca o encaladas. En ningún caso la pendiente máxima superará el 50%.

Densidad máxima:

40 viviendas por hectárea; siendo admisible viviendas pareadas en parcela independiente.

Composición:

Paramentos exteriores con terminación en tonos ocres o terrosos.

Las carpinterías en tonos oscuros.

137.5 Norma Transitoria

Las fincas de menos de 200 m² a la fecha de Aprobación Inicial serán edificables con las siguientes condiciones:

- Retranqueo lateral optativo.
- Edificabilidad máxima de 175 m².
- Ocupación máxima de 60 %.

Resto de condiciones idénticas a las generales del polígono.

Art 138 POLÍGONO 3, Extensión de Suelo Urbano. R2

Se califica así la zona de Suelo Urbano de extensión con predominio del uso residencial de edificios unifamiliares aislados sobre suelos de ampliación reciente, de 1-2 plantas.

138.1 Condiciones de uso

138.1.1 Uso principal

- Residencial en edificios unifamiliares aislados y pareados.

138.1.2 Usos Complementarios

- Tipo A1 y A2. Excepto residencial colectivo (más de dos viviendas) y unifamiliar adosado.
- Garaje aparcamiento, se admite de forma genérica, siendo obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de parcela.

138.1.3 Usos prohibidos

- Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Insalubres y/o Peligrosos.

138.2 Sistemas de ordenación de las edificaciones

El sistema de Ordenación será de edificación de composición libre. Con pareados en parcela común o independiente

138.3 Parámetros Urbanísticos

- Alineación oficial: Es la definida en los Planos de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas, o la existente en las calles consolidadas por la edificación, y constituye la posición obligada del cerramiento de parcela.

- Se autoriza la segregación o reparcelación de fincas respetando una **parcela mínima de: 650 m²** seiscientos cincuenta). con **frente mínimo de 10m.** (diez metros), y permitir la inclusión de un círculo de 12 m. de diámetro tangente a una fachada a calle.

- La ocupación de la parcela por la edificación no superará de la superficie total: el **35%** (treinta y cinco por ciento) y con una edificabilidad máxima de **0,50 m²/m²**.

- La altura máxima de la edificación será de **dos plantas y 6,50 mts** (seis metros cincuenta).

- Los retranqueos mínimos serán de:

Al frente y a cualquier lindero lateral, un mínimo de **3 m.**(tres metros) , excepto en el caso de que se trate de viviendas pareada. A fachada, se propondrá con el proyecto de edificación y ha de ser aprobado por el Ayuntamiento.

138.4 Condiciones complementarias de la edificación

Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

La planta baja, excepto en los casos de planta única para uso de almacén, tendrá una altura libre interior no superior a 3,00 mts (tres), ni inferior a 2,50 mts (dos coma cincuenta). La cota de la rasante será la denominada "aparente", referenciada con el punto en que se edifica en la parcela, cota no inferior ni superior a 1,00 metro con respecto a la rasante oficial.

No existirán vuelos sobre la alineación oficial, siendo admisible cualquier composición en el interior de parcela.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en todas sus variantes posibles, siempre vinculada a la vivienda a la que sirve.

Las cubiertas de las edificaciones deberán ser del tipo inclinadas, quedando englobadas dentro del sólido capaz formado por no presentar pendientes superiores a **50%**; y los materiales de acabado habrán de ser tejas rojas y curvas. No se permiten cuerpos amansardados. Las edificaciones no residenciales acomodarán su acabado de cubierta a materiales equiparables estéticamente a la teja curva, y sus paramentos exteriores no podrán ser en pintura blanca o enaladas. En ningún caso la pendiente máxima superará el 50%.

Densidad máxima:

20 viviendas por hectárea; siendo admisible viviendas pareadas en parcela independiente.

Composición:

Paramentos exteriores con terminación en tonos ocres o terrosos.

Las carpinterías en tonos oscuros.

Art 139 POLÍGONO 4. Suelo Dotacional

Se califica así las zonas de Suelo Urbano, que por su titularidad pública, puedan ser dedicadas a usos asistenciales - docentes, dotacionales en general. Edificación abierta.

139.1 Condiciones de uso

139.1.1 Uso principal

- Sanitario y asistencial.

139.1.2 Usos Complementarios

- Docente, cultural, deportivo, religioso y todos aquellos vinculables al uso principal.

Se admite una vivienda por cada unidad asistencial o docente.

139.1.3 Usos prohibidos

- Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Insalubres y/o Peligrosos.

139.2 Sistemas de ordenación de las edificaciones

- El sistema de Ordenación será de edificación de composición libre.

139.3 Parámetros Urbanísticos

- Alineación oficial: Es la definida en los Planos de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas, o la existente en las calles consolidadas por la edificación, y constituye la posición obligada del cerramiento de parcela.

- La ocupación

- La edificación no superará el **70%** (setenta por ciento) de la superficie total.

- La altura máxima de la edificación será de **10,0 mts** (diez metros).

- Edificabilidad máxima : **5,00 m³/m²**.

- Los retranqueos mínimos serán de:

+ Fondo : **3,00 mts.** (Tres)

+ Lateral : **3,00 mts** (Tres).

139.4 Condiciones complementarias de la edificación

Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

No existirán vuelos sobre la alineación oficial, siendo admisible cualquier composición en el interior de parcela.

Las cubiertas de las edificaciones podrán ser del tipo inclinadas, no presentar pendientes superiores a **21,8° (40%)** acomodarán su acabado a materiales equiparables estéticamente a la teja, y sus paramentos exteriores no podrán ser de pintura blanca o encaladas.

Aparcamientos, será obligatoria la dotación de una plaza de garaje por 100 m² de construcción.

CAPITULO III

SUELO URBANIZABLE

Art 140 REGULACIÓN DEL SUELO

El suelo urbanizable se ajustará a lo dispuesto en los art 13, 14, 19 y 20 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Para el suelo Urbanizable del término se establecen las categorías de suelo Urbanizable Delimitado, y suelo Urbanizable NO Delimitado.

La delimitación de ambas zonas figura en los planos correspondientes de Ordenación y Zonificación.

Art 141 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El **Suelo Urbanizable Delimitado**, se desarrollará de acuerdo con las Normas particulares definidas en los artículos siguientes.

En el **Suelo Urbanizable NO Delimitado**, los propietarios podrán promover la ordenación detallada del mismo mediante la elaboración de planes parciales tras la tramitación y aprobación de la Delimitación del suelo en las condiciones que se señalan a continuación.

Mientras no se apruebe la ordenación detallada, el suelo urbanizable DELIMITADO y NO DELIMITADO estará sujeto a la obligación de cumplir los deberes y limitaciones establecidos por el art 24 de la Ley 5/1999, para el suelo rústico común.

La ordenación detallada se realizará mediante la elaboración de planes parciales de acuerdo al art. 46 de la Ley 5/1999, cuya delimitación por sectores se podrá establecer en el propio plan, pero deberá basarse y justificarse con criterios de conveniencia y adecuación a los elementos que configuran el territorio existente, la ordenación física actual y los elementos que configuran la ordenación detallada que se pretende desarrollar.

Art 142 RESERVAS MÍNIMAS EN PLANES PARCIALES

Las superficies mínimas que habrán de destinarse a espacios libres, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social y aparcamientos, así como los módulos mínima de las mismas y demás características que habrán de satisfacer son las especificadas para Planes Parciales, en el Anexo al Reglamento, en tanto no se apruebe una Reglamentación específica en desarrollo de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

Art 143 COHESIÓN SOCIAL

En cumplimiento del Art. 38.2 LUCYL y conforme la Instrucción de 22 de julio de 2002 de la D.G. de la Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio.

143.1 El porcentaje de aprovechamiento en suelo urbanizable reservado para viviendas de protección, será de aplicación individualizada por sector de uso predominantemente residencial.

143.2 Este porcentaje será del 10% en el suelo urbanizable DELIMITADO con densidad superior a 20 viv/ha.

143.3 Este porcentaje será del 30% en el suelo urbanizable NO DELIMITADO .

Art 144 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios estarán obligados a:

144.1 Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso al Órgano Urbanístico actuante:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y terrenos precisos para la instalación de los restantes servicios públicos.
- El **diez** por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector, artículo 19.2 de la LUCYL.

144.2 Costear la urbanización en los términos expresados por el artículo 68 de la LUCYL.

144.3 Costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye su actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población más cercanos, instalaciones o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimientos de aguas, alcantarillado, saneamiento, depuradoras y cualquier otro servicio necesario, para que el suelo de la actuación urbanística quede debidamente enlazado con la estructura del municipio, en el caso de que por su proximidad se utilice la infraestructura del mismo.

144.4 Conservar y mantener la urbanización ejecutada, incluidas las conexiones exteriores necesarias, constituyendo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, como consecuencia de la transformación del sistema de actuación, Junta de Compensación. La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización se regirá por sus Estatutos y por lo dispuesto en la legislación urbanística.

144.5 Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

144.6 EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

En el suelo urbanizable Delimitado, presentar el Plan Parcial de Ordenación antes del Plazo máximo de 8 años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, y urbanizar en los plazos que marque el propio Plan Parcial del Sector.

144.7 EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

144.7.1 Tendrán derecho:

- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación otorgará los mismos derechos que la aprobación de Plan Parcial en suelo urbanizable delimitado.

144.7.2 Vendrán obligados:

- A cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas para el suelo Rústico, en las mismas condiciones
- La aprobación del Plan Parcial implicará la caducidad de dichos deberes y determinará la obligación de cumplir los deberes fijados para el suelo urbano No consolidado.

144.7.3 Condiciones de aprobación de los planes parciales

- Se deberá justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector.

144.7.4 Criterios para delimitación de Sectores:

- Dispondrán de una superficie mínima de 4 ha.
- No se considerará justificado, basar exclusivamente la delimitación de los sectores, en circunstancias como la configuración de las parcelas rústicas o la propiedad inicial, y además se deberán considerar las dificultades o perjuicios que pudiera ocasionar la delimitación proyectada en el desarrollo de otros sectores que pudieran configurarse posteriormente, dentro del conjunto del Suelo No Delimitado.

- Los servicios urbanísticos deberán desarrollarse desde las redes generales existentes actualmente y justificar la capacidad suficiente de los sistemas existente o en su caso costear y financiar las ampliaciones necesarias.

144.7.5 Parámetros o Tipos de Ordenanzas:

- Se contemplan en el suelo urbanizable No delimitado la ordenanza prevista para el suelo urbanizable delimitado: Uso Residencial: **T1**, que solo podrá ser propuesta en aquel suelo urbanizable No delimitado que sea continuidad del suelo urbano y/o urbanizable delimitado tras su urbanización.

- El nivel de aprovechamiento medio inicial para los sectores que se puedan delimitar, no incluibles en el apartado anterior; no podrá sobrepasar las 12 viviendas y 2.000 m² construidos por hectárea referidas al uso Residencial.

144.7.6 Protección del medio ambiente :

- Se incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

- Habrá de someterse, previamente a su aprobación definitiva, al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental.

144.7.7 Plazos:

- No existen plazos para la ejecución de este suelo.

Art 145 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación para el desarrollo y gestión de los Planes Parciales de iniciativa privada será cualquier de los recogidos en el artículo 74 de la LUCYL.

Art 146 SUELO RESIDENCIAL Tipo "T1" .**146.1 Limitaciones**

146.1.1 Parcela mínima :	650 m²
146.1.2 Edificabilidad bruta :	0,50 m²/m².
146.1.3 Ocupación máxima :	35 %
146.1.4 Pendiente máxima de cubierta :	40 %
146.1.5 Altura máxima :	
+ Edificación Residencial :	6,50 mts.
+ Edificios Dotacionales :	7,50 mts.
Altura que se resolverá en dos plantas + Bajo Cubierta.	
146.1.6 Densidad máxima :	20 viv./ha.
146.1.7 Retranqueos mínimos :	
- A cualquier lindero :	4,00 mts.

Las alineaciones a calles podrán ser reducidas y/o suprimidas en edificaciones singulares cuando venga previsto en el Plan Parcial.

- El resto de las limitaciones se definirán por el Plan Parcial.

146.2 Condiciones de Uso**146.2.1 Uso principal**

- Residencial en edificios Unifamiliares aislados.

146.2.2 Usos Complementarios

- Los definidos como A1, A2 y B1.

146.2.3 Usos prohibidos

- Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Insalubres y/o Peligrosos.

146.3 Sector de Reparto y Aprovechamiento Medio

146.3.1 Se considerará un único Sector de Reparto, independientemente de las fases de ejecución que el Plan Parcial proponga; si bien este instrumento podrá dividir el Sector en una o más Unidades de Actuación.

146.3.2 Los usos previstos, en su ubicación física, serán determinados por el Plan Parcial; y los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio serán:

- Uso Residencial Unifamiliar Aislado(Usos Característicos)	:	1,00
- Uso Residencial Unifamiliar Adosado	:	0,90
- Uso Residencial Colectivo	:	0,70
- Uso Residencial Colectivo de Protección	:	0,60
- Uso Dotacional Privado	:	0,50
- Uso Dotacional Público	:	0,00

Los usos comerciales y/o servicios incluidos en edificaciones residenciales colectivas tendrán el coeficiente del uso principal.

El reparto del aprovechamiento lucrativo se realizará de forma sensiblemente uniforme entre los usos diferenciados.

Art 147 SECTOR nº 1: "MANO SACRISTÁN"

147.1 Imposiciones

- Previo a su tramitación justificación de la disposición de abastecimientos y/e infraestructuras.
- De disponer de uso colectivo, este habrá de ser de protección.

147.2 Cálculo del Aprovechamiento Tipo

El reparto del aprovechamiento lucrativo se realizará de forma sensiblemente uniforme entre los usos diferenciados.

De la evaluación efectuada, en base porcentual, se obtiene el siguiente cuadro:

USO	% Superf. (m ² s.)	% Edif. (m ² t.)	Edf. objt. m ² /m ²	Coef. (u.c.)	% Edif.corr. m ² t.uc.	APROVECHAMIENTO TIPO
Res.U.AISLADA	30	40,00	0,50	1,00	20,00	42,05 ----- 100 0,4205 m²t.uc./m²s.
Res.U.ADOSADA	20	34,00		0,90	15,30	
Res.COLECTIVA PROTECCIÓN	20	20,00		0,60	6,00	
Dot.PRIVADO	5	3,00		0,50	0,75	
Dot.PUBLICAS	5	3,00		0	0	
S.LOCALES	20	---		---	---	
S.GENERALES	0	---		---	---	
TOTALES	100	100	---	---	42,05	

- % Superf. : Porcentaje del total de superficie por usos.
- % Edif. : Porcentaje de la edificabilidad lucrativa por usos.
- % Edif. Corregida : Porcentaje de la edificabilidad por los coeficientes por usos.

Admitiéndose variaciones del ±10% en estos valores en los cálculos detallados del Plan Parcial.

Art 147.3 SECTOR nº 2: "LAS CASILLAS"

147.4 Imposiciones

- Previo a su tramitación justificación de la disposición de abastecimientos y/e infraestructuras.
- No se admite el uso Residencial colectivo, ni adosado.

147.5 Cálculo del Aprovechamiento Tipo

El reparto del aprovechamiento lucrativo se realizará de forma sensiblemente uniforme entre los usos diferenciados.

De la evaluación efectuada, en base porcentual, se obtiene el siguiente cuadro:

USO	% Superf. (m ² s.)	% Edif. (m ² t.)	Edif. objt. m ² /m ²	Coef. (u.c.)	% Edif.corr. m ² t.uc.	APROVECHAMIENTO TIPO
Res.U.AISLADA	64	88,00	0,50	1,00	44,00	45,50 -----= 100 0,4550 m²t.uc./m²s.
Res.U.ADOSADA	0	0,00		0,90	0,00	
Res.COLECTIVA	0	0,00		0,70	0,00	
Dot.PRIVADO	6	6,00		0,50	1,50	
Dot.PUBLICAS	6	6,00		0	0	
S.LOCALES	20	---		---	---	
S.GENERALES	10	---		---	---	
TOTALES	100	100	---	---	45,50	

- % Superf. : Porcentaje del total de superficie por usos.
- % Edif. : Porcentaje de la edificabilidad lucrativa por usos.
- % Edif. Corregida : Porcentaje de la edificabilidad por los coeficientes por usos.

Admitiéndose variaciones del ±10% en estos valores en los cálculos detallados del Plan Parcial.

Art 148 SECTOR nº 3: "TOSTADAS NORTE"

148.1 Imposiciones

- Previo a su tramitación justificación de la disposición de abastecimientos y/e infraestructuras.
- No se admite el uso Residencial colectivo.

148.2 Cálculo del Aprovechamiento Tipo

El reparto del aprovechamiento lucrativo se realizará de forma sensiblemente uniforme entre los usos diferenciados.

De la evaluación efectuada, en base porcentual, se obtiene el siguiente cuadro:

USO	% Superf. (m ² s.)	% Edif. (m ² t.)	Edf. objt. m ² /m ²	Coef. (u.c.)	% Edif.corr. m ² t.uc.	APROVECHAMIENTO TIPO
Res.U.AISLADA	46	53,00	0,50	1,00	26,50	43,75 ----- 100 0,4375 m²t.uc./m²s.
Res.U.ADOSADA	20	35,00		0,90	15,75	
Res.COLECTIVA	0	0,00		0,70	0,00	
Dot.PRIVADO	6	6,00		0,50	1,50	
Dot.PUBLICAS	6	6,00		0	0	
S.LOCALES	22	---		---	---	
S.GENERALES	0	---		---	---	
TOTALES	100	100	---	---	43,75	

- % Superf. : Porcentaje del total de superficie por usos.
- % Edif. : Porcentaje de la edificabilidad lucrativa por usos.
- % Edif. Corregida : Porcentaje de la edificabilidad por los coeficientes por usos.

Admitiéndose variaciones del ±10% en estos valores en los cálculos detallados del Plan Parcial.

Art 149 SECTOR nº4: "EL ROQUEDAL"

149.1 Imposiciones

- Previo a su tramitación justificación de la disposición de abastecimientos y/e infraestructuras.
- No se admite el uso Residencial colectivo, ni adosado.

149.2 Cálculo del Aprovechamiento Tipo

El reparto del aprovechamiento lucrativo se realizará de forma sensiblemente uniforme entre los usos diferenciados.

De la evaluación efectuada, en base porcentual, se obtiene el siguiente cuadro:

USO	% Superf. (m ² s.)	% Edif. (m ² t.)	Edif. objt. m ² /m ²	Coef. (u.c.)	% Edif.corr. m ² t.uc.	APROVECHAMIENTO TIPO
Res.U.AISLADA	60	80,00	0,50	1,00	40,00	<p style="text-align: center;">42,00 ----- 100 0,4200 m²t.uc./m²s.</p>
Res.U.ADOSADA	0	0,00		0,9	0,00	
Res.COLECTIVA	0	0,00		0,70	0,00	
Dot.PRIVADO	6	8,00		0,5	2,00	
Dot.PUBLICAS	10	12,00		0	0,00	
S.LOCALES	24	---		---	---	
S.GENERALES	0	---		---	---	
TOTALES	100	100	---	---	42,00	

- % Superf. : Porcentaje del total de superficie por usos.
- % Edif. : Porcentaje de la edificabilidad lucrativa por usos.
- % Edif. Corregida : Porcentaje de la edificabilidad por los coeficientes por usos.

Admitiéndose variaciones del ±10% en estos valores en los cálculos detallados del Plan Parcial.

CAPITULO IV

SUELO RÚSTICO

Art 150 DEFINICIÓN

Comprende el resto del suelo del Término municipal no englobado en el Limite del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable.

El régimen urbanístico de esta clase de suelo se establece de acuerdo con los capítulo II y IV de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Art 151 DIVISIÓN DEL SUELO RÚSTICO

151.1 Niveles de protección

Se establecen dos niveles de protección para el Suelo Rústico en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos, de los parámetros de calidad ambiental y de degradación y exposición a impactos y de las Categorías Territoriales. Los dos niveles de protección expresan el gradiente de disminución de la actividad urbanizadora, lo cual no se produce siempre de forma gradual y sucesiva en el territorio, produciéndose actuaciones impactantes dispersas.

El objeto de esta clasificación es conseguir esta gradación, de tal forma que existan zonas totalmente preservadas de la actividad urbanizadora. Esta Normativa tiene también como finalidad la protección de los procesos urbanizadores en los terrenos contiguos a suelo urbano (que suelen quedarse sin uso con la expectativa edificatoria a corto plazo o declararse como suelo improductivo) o en aquellos con especial presión urbanística por su calidad ambiental, lo que origina el deterioro progresivo de determinadas áreas con la transformación de los usos existentes.

151.2 Clasificación

El Suelo Rústico, a efectos de la aplicación de normativa de uso y edificabilidad a tenor de lo dispuesto en el artículo 16 de la LUCYL, se divide en :

- *Suelo Rústico Común*
- *Suelo Rústico Protegido*

Sobre cada porción del territorio municipal de Suelo Rústico, según la Categoría Territorial a que pertenezca, serán de aplicación, sucesiva y simultánea las limitaciones pertenecientes a su nivel de protección y al nivel de protección del Suelo Rústico Común.

Art 152 SUELO RÚSTICO COMÚN

Constituyen todos los terrenos que estén clasificados como tales por estas Normas Urbanísticas. Dichas zonas se encuentran delimitadas en el plano de *Clasificación del Suelo* de estas Normas.

Suelo Rústico Común como queda grafiado en el plano de Clasificación del Suelo del término Municipal y se subdivide en las siguiente clasificación:

- Suelo Rústico Común.
- Suelo Rústico Común Dotacional Privado.

Art 153 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN

153.1 Constituyen el Suelo Rústico de Protección los terrenos clasificados como Suelo Rústico y delimitados por estas NN.UU. para otorgarles una protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

153.2 El Suelo Rústico de Protección se clasifica en estas Normas Urbanísticas en cuatro categorías dependiendo de las causas que motivan la protección hacia la porción del territorio a la que afectan. Dichas categorías son:

- 153.2.1 Suelo Rústico de Protección Natural. (Art. 16.g LUCYL)
 - Protección de Cauces.
 - Protección de Montes de Utilidad Pública
 - Protección por Calidad Ambiental
- 153.2.2 Suelo Rústico de Protección Cultural. (Art. 16.f LUCYL)
 - Protección de Yacimientos arqueológicos.
- 153.2.3 Suelo Rústico de Protección del Entorno Urbano. (Art. 16.b LUCYL)
 - De protección Estratégica
- 153.2.4 Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (Art. 16.e LUCYL)
 - Protección de afección viaria
 - Protección del Sistema ferroviario
 - Protección de Vías Pecuarias

Art 154 RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO

Las facultades de utilización del uso urbanístico en el Suelo Rústico se ejercerán dentro de los límites establecidos en las presentes Normas y con el cumplimiento de los deberes que se deduzcan de la aplicación de las mismas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado (art. 23 y 24 de la LUCYL).

La aplicación de las presentes Normas o del planeamiento general que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos afectados por esta calificación a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (art. 36 del RPU).

Art 155 REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Se estará a lo dispuesto en estas NN.UU. y a la legislación específica aplicable en cada caso, especialmente lo que respecta a las actividades clasificadas, a la conservación del patrimonio histórico-artístico y protección del medio ambiente.

En el Suelo Rústico, la calificación de usos del suelo responderá a los criterios y normas establecidos por estas NN.UU., que se complementarán con lo indicado al efecto por las Normas Urbanísticas Provinciales.

Se establecen tres tipos de Usos del Suelo en el Suelo Rústico: *Usos Normales*, *Usos Excepcionales* y *Usos incompatibles y prohibidos*.

155.1 Usos Normales en Suelo Rústico

Los usos normales en Suelo Rústico se corresponden con los usos característicos, así, los terrenos clasificados como Suelo Rústico no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que regule los citados usos (art. 23 de la LUCYL).

En el Suelo Rústico de Protección, también son usos normales, además de los mencionados en el apartado anterior y en virtud de sus especiales valores, aquellos usos y actividades que conduzcan a la mejora, conservación y/o protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

155.2 Usos Excepcionales en el Suelo Rústico

El Suelo Rústico se caracteriza precisamente por la protección sobre la actividad urbanizadora y edificatoria, por tanto, el control de la implantación sobre el territorio de las edificaciones es el objeto fundamental de estas NN.UU.. Dicho control se realiza mediante la aprobación de los proyectos y la concesión de licencias por el Ayuntamiento y por la Comisión Territorial de Urbanismo o por el Consejo de Urbanismo de Castilla y León, en los casos que se especifican a continuación.

Art 156 TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN RÚSTICO

Se estará a lo dispuesto en los art. 25.2 y 25.3 de la LUCYL. No obstante y como condiciones particulares en materia de tramitación de licencias, permisos y autorizaciones del Suelo Rústico se establece lo siguiente:

156.1 Para la obtención de la licencia del Ayuntamiento en los casos de construcciones e instalaciones con los "usos permitidos" de estas NN.UU., se actuará de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a) Petición del interesado ante el Ayuntamiento con justificación, en su caso, de que se dedica a la actividad agrícola, ganadera, forestal o asimilable a las mismas o justificación de que las construcciones que va a realizar están efectivamente vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas. Todo ello deberá acompañarse de proyecto de ejecución redactado por técnico competente.
- b) Información pública durante quince días, al menos.
- c) Resolución definitiva del Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos del mismo que se adjuntará al expediente.

156.2 El procedimiento a seguir en la autorización de las construcciones e instalaciones a que se refiere los "usos autorizables", es el siguiente:

- a) Petición del interesado ante el Ayuntamiento, con justificación, en su caso, de la utilidad pública o del interés social.
- b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por este a la Comisión Territorial de Urbanismo.
- c) Información pública durante quince días, al menos.
- d) Resolución definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

156.3 Cuando se trate de actuaciones en el Suelo Rústico de Protección, por sus condiciones especiales o en los casos en que así se requiera por ser actuaciones o proyectos de especial tamaño (cuyo área de influencia sea regional, nacional o internacional), la tramitación a seguir será la siguiente:

- a) Petición del interesado (sea Entidad pública o privada) ante el organismo competente provincial de la Comunidad Autónoma en materia de Ordenación del Territorio, con justificación de la utilidad pública o del interés social del proyecto que se presenta a trámite.
- b) En los casos que corresponde, informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia que, junto con la documentación presentada, se elevará por este a la Comisión de Urbanismo de Castilla y León como máximo órgano competente en materia de Ordenación del Territorio en la Comunidad.
- c) Información pública durante un mes, al menos, con la presentación de alegaciones por parte de los afectados, introduciéndose las modificaciones oportunas.
- d) Audiencia a los Organismos y Entidades afectados por el proyecto cuya autorización se tramita.
- e) Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo de Castilla y León o de la C.T.U. de Segovia.

Art 157 SUELO RÚSTICO COMÚN

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos común no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria, que para el municipio de La Losa, según Decreto 76/84 de 16 de Agosto de la Comunidad de Castilla y León, queda establecido:

- En Regadío: 1 Has.
- En Secano: 4 Has.

En el Suelo Rústico Común existen usos permitidos, autorizables o prohibidos.

157.1 Usos permitidos Art. 25.1.a LUCYL

En el Suelo Rústico se permiten y, por tanto el Ayuntamiento tiene la competencia en materia de concesión de licencias, cuya tramitación seguirá el procedimiento del art. 25.2 de la LUCYL:

- a) Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o las vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y que se ajusten a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, industrias vinculadas a la producción, actividades molestas. (VII, VIII, IX, XII, XIII, XV y XVII)
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. (X)
- c) Las infraestructuras y los usos relacionados con ellas. (XXVI)

157.2 Usos autorizables Art. 25.1.b LUCYL

En el Suelo Rústico Común, por tanto, requieren la autorización de la CTU de Segovia, según el procedimiento del art. 25.2 LUCYL., los siguientes usos:

- a) Los usos, edificaciones e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Se incluyen en este grupo los terrenos destinados para la práctica de ejercicios militares. (XIV, XVI y XVII)
- b) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en que no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población o los edificios de vivienda vinculados a las edificaciones agropecuarias, demostrándose por el solicitante de la licencia la necesidad de la vinculación de la vivienda al uso agropecuario. (XXIV y XXV)
- c) Las infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales. (XII)
- d) Los usos ligados al ocio, acampada en instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población. (XVIII, XXI y XXII)
- e) Los vertidos de residuos sólidos.
- f) Las industrias extractivas de minerales. (XI)

157.3 Usos Prohibidos Art. 25.1.b LUCYL

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.

157.4 Posibilidades de edificación

Condiciones Generales: La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en este suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el Medio, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y, en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones existentes.

157.4.1 Parcela mínima con posibilidades de edificación: **3.000 m²**

157.4.2 Las edificaciones que se permitan en suelo rústico quedarán **retranqueadas** de los límites de la propiedad a una distancia medida perpendicularmente superior en:

- Frente y caminos : **6,00 mts.** (seis)
- Linderos y fondo : **2,00 mts.** (dos)

Estos retranqueos quedarán libres de cualquier elemento volado de las edificaciones.

157.4.3 La edificación tendrá como máximo **una planta y una altura no superior a 5,50 mts** (cinco con cincuenta).

157.4.4 **La ocupación** en planta **no superará el 25%** (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

157.4.5 Las construcciones resolverán por su cuenta todos los servicios de abastecimiento de agua y electricidad. El saneamiento podrá conectarse a la red pública o resolverse mediante fosas sépticas, en todo caso siempre que se garantice que no existe peligro de contaminaciones. En caso de que las actividades que se realicen requieran u originen presencia permanente de personas, su implantación será obligatoria.

Los cerramientos de parcela, si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra local o material enfoscado y pintado, hasta una altura no mayor de 0,80 mts., y en todo caso, no serán de altura superior a 2,00 mts. y en los frentes de caminos se retranquearán 4,00 mts, y 6,00 mts en los caminos comarcales del eje del mismo.

157.5 Usos Vinculados a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas y Estaciones de Servicio de Carreteras

Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a *setecientos metros cuadrados (700 m².)* ni superior a *cuatro mil metros cuadrados (4.000 m².)*

- Se separarán *cuatro metros (4 m.)* de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- No se edificarán a menos de *doscientos cincuenta metros (250 m.)* de ninguna otra edificación.
- En ningún caso, la ocupación superará el *treinta por ciento (30 %)*.

Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán todas las condiciones expuestas en este artículo, pero, además, la parcela habrá de ser dotada con todos los servicios urbanísticos necesarios para ser considerada solar y, su altura máxima podrá alcanzar los *doce metros (12 m.)* y como máximo *dos plantas*.

Estos usos cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial que les fueren de aplicación.

157.6 Condiciones Particulares para los Vertidos de Residuos Sólidos

A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos sólidos, estos se clasifican en:

157.6.1 Residuos de tierras

Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

157.6.2 Residuos de tierras y escombros

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la ordenanza municipal correspondiente.

157.6.3 Residuos orgánicos

Aquellos procedentes de actividades domésticas que no contienen tierras ni escombros y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de las fosas sépticas.

No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. El vertido de residuos sólidos urbanos se regula en la Ley 42/75, de 19 de nov., y en el Reglamento que la desarrolla.

157.6.4 Residuos de carácter especial

Son aquellos que devienen en sustancias tóxicas o peligrosas para la población como los residuos radioactivos, los industriales y químicos y los hospitalarios. El vertido o almacenaje de estos tipos de residuos estará regulado por su normativa sectorial (Ley de Residuos Tóxicos y Peligrosos de mayo del 86).

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de residuos sólidos de las clases 1) y 2) se determinarán por el municipio mediante la ordenanza correspondiente, en función de las necesidades de eliminación de residuos y dentro siempre de los suelos clasificados como Suelo Rústico Común.

El área apta para el vertido de residuos de la clase 3) se determinará por el órgano provincial correspondiente dentro de un Plan Provincial de residuos sólidos.

Dado el carácter especial de los residuos de la clase 4), la determinación de los lugares de almacenamiento, vertido o tratamiento son de competencia estatal o autonómica, excediendo de estas NN.UU. su regulación.

Cuando el municipio quiera habilitar un terreno de su Término Municipal como vertedero de residuos de la clase 3) solicitará autorización al órgano provincial competente, el cual, tras la tramitación adecuada, autorizará o denegará la autorización de dicha ubicación. Dicha solicitud de vertedero de residuos sólidos urbanos se acompañará de un plan de abandono de la actividad y de recuperación del área afectada por el vertedero y en la solicitud se especificará el plazo de tiempo de duración de la actividad de vertido (de tal forma que la Autorización se otorgará por ese período de tiempo, caducando a su finalización).

Aparte de lo determinado en este artículo, cualquiera que sea la altura del vertido, los taludes no serán, en ningún caso, con pendiente superior a *ciento cincuenta por ciento (150 %)* lo que equivale a una relación de *tres a dos (3 : 2)*. Cada *dos metros (2 m.)* de altura de vertido se realizará una calle o camino de acceso en la parte superior del talud. Dicha calle tendrá una anchura mínima de *tres metros (3 m.)* entre cada dos taludes, que tendrán una altura máxima, como se ha especificado más arriba, de *dos metros (2 m.)*.

157.7 **Condiciones de las Industrias Extractivas**

- Al solicitar la licencia municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

- Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán los mismos una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias el Ayuntamiento y los Servicios Técnicos de la Junta de Castilla y León, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la licencia municipal, el compromiso, mediante fianza, aval u otra garantía, del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

- Si existieren residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que se afecte de forma reversible al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y no provoque otros impactos.

- En cuanto a las edificaciones vinculadas a este uso, su necesidad deberá justificarse en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría o diseño. La ocupación máxima de las edificaciones vinculadas será del *ceros coma cinco por ciento (0,5 %)* de la superficie total de la parcela.

- En todo caso, queda prohibida la edificación de viviendas vinculadas a esta actividad, declarándose ambos usos incompatibles.

157.8 Edificación Vinculada a Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social

- La peculiaridad de estas edificaciones hace que se fije como parcela mínima la necesaria al uso de que se trate.

- Las construcciones se retranquearán *diez metros (10 m.)* de todos los linderos de la finca, creando alrededor de las mismas espacios arbolados.

- La ocupación no superará el valor del *treinta por ciento (30 %)* de la superficie de la finca, salvo en obras de ampliación de edificios existentes, en que podrá alcanzarse el *cuarenta por ciento (40 %)*.

- La altura máxima será determinada por la C.T.U. de Segovia para cada caso. Se autorizarán hasta tres plantas como máximo cuando se justifiquen como instalaciones públicas o de interés social, y su altura no superará los 10,00 mts (diez).

- Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establecen en las NN.SS.PP. y cuantas otras les fuese de aplicación.

Art 158 SUELO RÚSTICO COMÚN DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Suelo existente en el municipio, instalaciones del “PANORÁMICO”, que mantienen íntegramente las posibilidades de edificación previstas en el acuerdo de aprobación de uso excepcional emitido por la C.T.U de Segovia.

Se considera “PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO” al recogerse como permitidos los usos definidos en estas NN.UU. como EQUIPAMIENTO.

Art 159 NO FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO

La garantía de no formación de núcleo de población contenida en el art.23.2.e de la LUCYL, quedará asegurada de forma que, para poder construir una vivienda en suelo Rústico, habrá de cumplir con las siguientes condiciones:

159.1 Edificación de viviendas aisladas en zona rural.

Se podrá tramitar la autorización de emplazamiento de viviendas aisladas unifamiliares situadas sobre:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| - parcela mínima de | 40.000 m². |
| - altura máxima de edificación | 3,5 m y una planta |
| - ocupación máxima de | 120 m² |
| - retranqueos a linderos | 15 m |
| - distancia mínima entre viviendas | 250 m. |

No obstante lo anterior, instalaciones o edificaciones de carácter singular podrán ser autorizadas por la C.T.U. de Segovia.

159.2 En todos los casos, será preciso aportar escrituras de propiedad de la parcela sobre la que se pretende edificar.

Art 160 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN

En las áreas calificadas como Suelo Rústico de Protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección.

160.1 Usos Permitidos Según (art 29 LU)

Ninguno

160.2 Usos Autorizables (Según LU art 19 - Resto art 23.2)

En el Suelo Rústico de Protección, requieren la autorización de la CTU de Segovia, según el procedimiento del art. 25.2 LUCYL., los siguientes usos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas. (VII, IX y XII)
- Obras públicas e infraestructuras. (X y XXVI)
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales
- Rehabilitación reforma y ampliaciones de la existentes que NO estén fuera de ordenación.
- Usos de Interés público o ubicables en suelo rústico. (XVIII y XXII)

160.3 Usos Prohibidos (según LU - art 29)

- Actividades Extractivas. (XI)
- Usos Industriales comerciales y de almacenamiento. (XII, XIV, XV, XVI, XVII, XXI y XXIII)
- Vivienda. (XXIV y XXV)

Las condiciones de edificación de aquellos usos autorizables en esta categoría de suelo rústico serán los generales del suelo rústico común con las siguientes limitaciones adicionales:

- Parcela mínima con posibilidades de edificación: **1 ha**
- La ocupación** en planta **no superará el 10%** (diez por ciento) de la superficie del terreno.

160.4 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL

160.4.1 Definición

Comprende los espacios, que por sus determinaciones, han recibido Clasificación legal de protección.

160.4.2 Características

Se concretan en los existentes en el término:

- Los Montes de Utilidad Pública, regulados por su legislación específica: Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y su Reglamento de desarrollo de 1962.
- Sabinares, encinares, terrenos de fragilidad ecológica.
- Terrenos de cultivo o ganaderos.

160.4.3 Medidas de Protección

Se atenderán a la legislación que le sea de aplicación y de forma genérica:

- Se mantendrán las explotaciones forestales, agrarias y pecuarias existentes, sin variar las características naturales de su explotación.
- Para la tala de especies autóctonas y la repoblación con otras especies vegetales y el movimiento de tierras, en especial las obras de caminos y carreteras, que pueda modificar la morfología actual del terreno será preciso el informe previo del Servicio Regional del Medio Natural.
- Sujeto a las limitaciones del art. 29 LUCYL.

160.5 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN POR CALIDAD AMBIENTAL

160.5.1 Definición

Comprende todos los terrenos municipales que por sus condiciones naturales han sido detectados en la parte informativa de estas Normas Urbanísticas y han quedado reflejados en el plano de Calificación de Suelo.

160.5.2 Características

Constituye los elementos naturales con mayor grado de interés ambiental, ecológico y paisajístico del Municipio.

160.5.3 Medidas de Protección

- Se mantendrán las explotaciones forestales, agrarias y pecuarias existentes, sin variar las características naturales de su explotación.
- Para la tala de especies autóctonas y la repoblación con otras especies vegetales y el movimiento de tierras, en especial las obras de caminos y carreteras, que pueda modificar la morfología actual del terreno será preciso el informe previo del Servicio Regional del Medio Natural.
- Sujeto a las limitaciones del art. 29 LUCYL.

160.6 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL

160.6.1 Definición

Comprende todos los terrenos municipales que, por especiales condiciones socio-culturales (yacimientos arqueológicos, romerías, ferias, etc.) han sido detectados en la parte informativa de las presentes Normas Urbanísticas y definidos en el plano de Calificación del Suelo.

160.6.2 Características

Son terrenos que responden a tres tipos de valores:

- Valores culturales y artísticos (yacimientos arqueológicos catalogados por la Dirección General del Patrimonio en aplicación de la Ley de Protección del Patrimonio Histórico - Artístico).
- Terrenos que por su ancestral utilización sociocostumbrista adquieren un marcado valor que debe ser protegido (romerías, ferias, fiestas folclóricas, etc.)
- Terrenos que por su uso lúdico y campero se han destinado al disfrute organizado del medio natural.

160.6.3 Medidas de Protección

- Dentro del recinto delimitado sólo se permitirán las instalaciones destinadas a fomentar el uso cultural por el que adquiere grado de protección especial.
- Se prohíben las restantes construcciones que se indican en el artículo 85 de la Ley del Suelo/1976.
- Se prohíbe todo tipo de movimiento de tierras que no vayan encaminados a fomentar el uso cultural por el que adquiere grado de protección especial.
- Se potenciarán por la Administración competente para su gestión las acciones para mejorar la accesibilidad, señalización y, en general, todas aquellas encaminadas a ampliar su uso y disfrute como bien social y público.
- Sujeto a las limitaciones del art. 29 LUCYL.

160.7 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

160.7.1 Definición

Comprende todos aquellos terrenos municipales integrantes y colindantes a los distintos tipos de infraestructuras y cauces naturales existentes en el Término Municipal que deben ser protegidos en base a:

- Previsiones de ampliación de la infraestructura.
- Aplicación de distinta Normativa y Reglamentos de tipo general encaminados a la protección de la población circundante respecto a la propia infraestructura o cauce natural.

160.7.2 Características

Son terrenos susceptibles de distintos tipos de protección dependiendo de la infraestructura de que se trate.

- Infraestructura vial.
- Infraestructura ferroviaria.
- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Abastecimiento y suministro eléctrico.
- Otras infraestructuras.
- Cauces de agua naturales o artificiales.

160.7.3 Medidas de Protección

De manera genérica, las medidas de protección irán encaminadas a la aplicación de las distintas normativas y reglamentos existentes y la actualidad tanto de la Administración Central, Autonómica o Provincial creando las zonas de servidumbres que dicha normativa y/o los Organismos gestores de los que depende la realización de la infraestructura estipulen.

Sujeto a las limitaciones del art. 29 LUCYL.

160.8 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNO URBANO (Protección estratégica)

160.8.1 Definición

Comprende todos aquellos terrenos existentes en el término municipal que deben ser protegidos del desarrollo urbanístico en base a:

- Incompatibilidad genérica para admitir desarrollo urbano, a criterio municipal.
- Incompatibilidad actual del suelo para soportar un desarrollo aislado y/o de carácter disperso, a criterio municipal.

160.8.2 Características

Son terrenos cuyo tipo de protección pretende evitar su incorporación al proceso urbanizador.

160.8.3 Medidas de Protección

De manera genérica, las medidas de protección irán encaminadas a imposibilitar la transformación en suelo urbanizable, no pudiendo la iniciativa privada promover un planeamiento de desarrollo.

- Sujeto a las limitaciones del art. 27 LUCYL.

La iniciativa privada puede proponer o instar al Ayuntamiento, debidamente razonado, la modificación de la protección del Planeamiento.

TITULO SÉPTIMO NORMATIVA SECTORIAL

CAPITULO I

Art 161 DEFINICIÓN

A continuación se expone la actual Normativa Sectorial de Obligado Cumplimiento, que incide más directamente en el Municipio.

Art 162 SUELO AFECTADO POR LA LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS

162.1 Legislación específica

162.1.1 Ley de Carreteras 25/1.988 de 29 de julio.

162.1.2 Reglamento General de Carreteras. R.D. 1.812/1.994 de 2 de septiembre.

162.1.3 Ley de Carreteras de Castilla y León. Ley 2/1.990.

162.2 Zonas afectadas

162.2.1 Zonas de dominio público

Los terrenos ocupados por la carretera, arcenes, cunetas y aristas exteriores de la explanación, más una franja de 3 metros de anchura a ambos lados de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

162.2.2 Zona de servidumbre

Dos franjas a ambos lados de la carretera y con una anchura de 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

162.2.3 Zona de afección

Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados anteriormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de 50 metros en las carreteras de las redes nacionales y de 30 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.

162.2.4 Líneas de edificación

Situadas al margen de la zonificación anterior, se ubica en carreteras de la red nacional y circunvalaciones o variantes a 100 metros de la arista exterior, en carreteras de la red regional a 25 metros de la arista exterior de la calzada y a 18 metros en el resto de las carreteras. No obstante pueden reducirse excepcionalmente las distancias anteriormente citadas, previo informe favorable de la Administración titular, siempre y cuando queden garantizadas la ordenación de las márgenes de las carreteras y el control de sus accesos.

162.3 Usos

162.3.1 En la zona de dominio público se permiten edificaciones e instalaciones de acuerdo con el artículo art. 85.1.2ª de la Ley del Suelo/1976; permitiéndose así mismo cultivos que no quiten la visibilidad. Prohibiéndose la implantación de árboles.

162.3.2 En la zona de servidumbre, se reducen los usos del suelo a usos compatibles con la seguridad vial y la sujeción de tales usos a la Licencia previa del organismo Administrativo del que dependa la carretera. Se prohíbe la publicidad.

162.3.3 En la zona de afección se permiten determinados usos, previa autorización del Órgano Administrativo de quién dependa la carretera, sin perjuicio de las competencias concurrentes, como puedan ser las municipales. Se prohíbe la publicidad permitiéndose los trabajos agrícolas.

162.3.4 "El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial, con las limitaciones en el uso propias de este tipo de suelo, no pudiendo en modo alguno construir en él obras de urbanización, pero sí realizar las de mera conservación".

162.3.5 La línea de edificación será siempre exterior a la zona de servidumbre.

Art 163 SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

163.1 Legislación específica

163.1.1 Ley de 18 de Marzo de 1.966, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

163.1.2 Reglamento de 18 de Marzo de 1.966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

163.1.3 Reglamento de 28 de Noviembre de 1.968, sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

163.1.4 R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, Regulación de las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de instalaciones de energía eléctrica.

163.2 Zonas afectadas

163.2.1 Bosques, árboles y masas de arbolado. Se deben situar a una distancia de la línea de: $1,5 + U$ (KV) / 100 metros; con un mínimo de 2 metros.

163.2.2 Edificaciones. Sobre puntos accesibles a las personas: $3,3 + U$ (KV) / 100 metros; con un mínimo de 5 metros.

163.2.3 Sobre puntos no accesibles a las personas: $3,3 + U$ (KV) / 100 metros; con un mínimo de 4 metros.

Art 164 SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN SOBRE DEFENSA DEL PAISAJE, DE LA FLORA Y DE LA FAUNA

164.1 Legislación específica

- Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957.

- Reglamento para la aplicación de la Ley de Montes. Decreto 485/1.962 de 22 de Febrero.

- Ley de Espacios Naturales, 15/1.975 de 2 de mayo.

- Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos. Real Decreto 2676/1.977, de 4 de Marzo.

- Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León. Ley 8/1.991 de 10 de mayo.

164.2 Zonas afectadas

- Por la Ley y Reglamento de Montes: podrán ser declarados de utilidad pública, los montes públicos en que concurran alguno de los supuestos siguientes:

- Que estén emplazados en las cabeceras de las cuencas hidrográficas.

- Que en su estado actual o repoblados, actúen como reguladores eficaces, en las grandes alteraciones, del régimen de aguas de lluvia.

- Que eviten desplazamientos de tierras con rocas, sujeten o afirmen los suelos sueltos, protejan: poblados, cultivos, canalizaciones o vías de comunicación.

- Que consistan en masas de árboles o terrenos forestales que dadas sus condiciones de situación en el área sea preciso conservar o repoblar, por su importancia económica y física ambiental.

- Por la Ley y Reglamento de Espacios Naturales Protegidos, se establecen las medidas de protección y tramitación para declarar:

- Reservas integrales de interés científico.

- Parques nacionales.

- Parajes naturales de interés nacional.

- Parques naturales.

Art 165 SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

165.1 Legislación específica

- Decreto 1.256/1.969 de 6 de Junio.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

165.2 Definición

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

165.3 Naturaleza

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

165.4 Tipos de vías pecuarias

- Cañadas: son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.
- Cordeles: cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- Veredas: son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

165.5 Desafectación

Será de aplicación el art. 10, Ley 3/1995.

165.6 Modificaciones de trazado

Será de aplicación los art. 11, 12 y 13 Ley 3/1995.

165.7 Ocupaciones temporales y Aprovechamientos sobrantes

Será de aplicación los art. 14 y 15 Ley 3/1995.

165.8 Usos compatibles

- Los usos tradicionales en armonía con el tránsito ganadero.
- Las comunicaciones rurales, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, y otros vehículos motorizados previa autorización de la Comunidad Autónoma.
- Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

165.9 Usos complementarios

- El paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
- También serán de aplicación los apartados 2 y 3 del art. 17 de la Ley 3/1995.

Art 166 PROTECCIÓN A LA POLUCIÓN DE LAS AGUAS

166.1 Abastecimiento público y privado y medidas de protección

Toda instalación que entre dentro de las nocivas o insalubres, y que, por su emplazamiento pueda representar peligro de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público, no podrá autorizarse, a no ser que se cumplan los requisitos señalados en el art. 17 del Reglamento de Actividades M. N. I. y P.

166.2 Protección de aguas en relación a vertidos

Cualquier explotación considerada como nociva, no podrá verter aguas si no está dotada de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos que eliminen todos los elementos nocivos de sus aguas residuales. A los efectos oportunos se atenderá al Decreto 11/1995. Normas aplicables de tratamiento de las aguas residuales urbanas.

166.3 Estaciones depuradoras o fosas sépticas

Todas las condiciones a cumplir por tales instalaciones cumplirán con lo especificado por las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-ISO de 1.974, y en, Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido según Orden del M. de la Vivienda de 9 de Mayo de 1.974.

En el caso de que el vertido ya depurado se emplee para riego, se cumplimentará con lo señalado por la Comisión Central de Saneamiento, B.O.E. de 10 de mayo de 1.968.

Art 167 PROTECCIÓN DE LA RIQUEZA PISCÍCOLA

La protección de la riqueza piscícola se centrará en el control de los vertidos a los ríos y a tal efecto se tendrán en cuenta la Ley de Pesca Fluvial, 24 de febrero de 1.942 (artículo 6), O. Mº de Agricultura, 5 de Agosto de 1.960, Orden de Presidencia de Gobierno de 20 de Marzo de 1.962, y a la Ley 6/1992, 18 de diciembre, de Ecosistemas Acuáticos y Regulación de la Pesca en Castilla y León.

Art 168 NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO**168.1 Legislación específica**

- Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres, de 30 de julio.
- Reglamento de Policía de Ferrocarriles, Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre.

168.2 El sistema ferroviario,

Comprende y sus condiciones generales de uso, respecto de nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, son:

- La zona de viales ferroviarios. Se regula por el art. 4 de las Normas.
- La zona de instalaciones ferroviarias. Se regula por el art. 5 de las Normas.
- La zona de servicio ferroviario. Se regula por el art. 6 de las Normas.

Siendo de carácter general el art.7-Aparcamiento y art.8-Condiciones de desarrollo. Y de obligada tramitación la Licencia ante el Ayuntamiento, Art.9.

168.3 Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularan el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por los art. 280 y siguientes del Real Decreto 1211/190 de 28 de septiembre sobre Policía de ferrocarriles y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio publico, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCIÓN
NO urbano	8 mts.	entre 8 y 20 m.	entre 20 y 50 m.
Urbano	5 mts.	entre 5 y 8 m.	entre 8 y 25 m.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de este, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas:

La zona de dominio publico: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio publico ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio Publico de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles. se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las Líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creara ningún paso a nivel. es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizara a diferente nivel.

168.4 Otras condiciones de las ordenaciones colindantes

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella. regularan la edificación y el uso y ordenaran el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las ordenanzas ferroviarias de este Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de Policía de Ferrocarriles, esta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

4. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con este o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel se imputara su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a estos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

En el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, en los casos que existan cruces carretera-ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de la carretera y del ferrocarril.

Art 169 **NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO**

169.1 **Legislación específica**

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En especial, el Título II, Capítulo I Artículo 30 y el Título III.

- Ley 16/1.985, 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español: Título V y, en especial, artículos 41.3 *in fine*, 43 y 44.

- Decreto 571/1963, 14 de marzo, "Protección de los Escudos, Emblemas, Piedras Heráldicas, Rollos de Justicia, Cruces de Términos y piezas similares de interés Histórico Artístico.

- Decreto 37/1.985, 11 de abril, sobre Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

- Decreto 58/1.994, 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.

169.2 **Criterios de intervención**

- Yacimientos arqueológicos catalogados

Cualquier tipo de obra o movimiento del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localizan yacimientos arqueológicos documentados y catalogados (ver relación en Anexo) deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Segovia,

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 Educación y Cultura.

- Actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

(En general, y fuera de los puntos catalogados)

- *Apertura de caminos y viales:* Carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.

- *Movimientos de tierra de cualquier tipo:* Minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.

- *Grandes rotulaciones:* Repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.

- 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 precisen, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

- Descubrimientos incluidos en la categoría de *hallazgo casual de elemento de interés arqueológico*, tal como se contempla en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, artículo 60, En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al servicio Territorial de Educación y Cultura.

Art 170 SUELO AFECTADO POR LEGISLACIÓN DE AGUAS Y CAUCES PÚBLICOS.

170.1 Legislación específica:

- Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001 de 20 de julio.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril.

170.2 Bienes que integran el dominio público hidráulico:

- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y las de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos, artículo 2 de la Ley de Aguas.

170.3 De los cauces, riberas y márgenes.

- Álveo o cauce de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

- Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

170.4 Administración pública del agua.

Se atenderá a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001 de 20 de julio. Correspondiendo al organismo de cuenca, Confederación Hidrográfica del Duero, el ejercicio de las funciones que la Ley y el Reglamento le confieren.

TITULO OCTAVO CATÁLOGO

CAPITULO I

Art 171 RÉGIMEN GENERAL DEL CATÁLOGO

En estas NN.UU. se incluye de acuerdo con el art 41.d de la Ley de Urbanismo 5/1999 de Castilla y León, un catálogo de los elementos y edificios que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público se considera que deben ser conservados o recuperados.

Art 172 DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

172.1 Obras de mantenimiento. Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente a las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia será acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

172.2 Obras de consolidación. Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, de salubridad, y de ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc. Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

172.3 Obras de recuperación. Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación están comprendidas las actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados, o combinando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales de elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

172.4 Obras de acondicionamiento. Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos que se destinen, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes), y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas, e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras se acompañarán de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativos no quedan afectados por dichos cambios.

172.5 Obras de reestructuración. Son las que, al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se le destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general (horizontal y vertical), modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas, y sustitución de estructuras de cubierta para el de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración, y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

172.6 Obras de ampliación. Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de la altura de las existentes, o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- Documentación que describa y valore el entorno significativo, tanto próximo como medio o lejano, del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios, y de los compromisos contraídos con éstos.

172.7 Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos, responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondiente.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente y entrañe peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de la demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados que se regulan en este documento.
- Compromiso de reedificación con arreglo a lo determinado en el último apartado del presente epígrafe.

172.8 Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas. Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general. Se verán afectados por la catalogación en que el Ayuntamiento requerirá, con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberán ajustarse:
 - *a la normativa general de edificación,
 - *a la específica de la ordenanza correspondiente, a ese área de protección y
 - *a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

Art 173 CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

En base a la existencia de valores que la legislación ordena proteger, se declara excluidos a los bienes catalogados del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635164, de 5 de Marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (Art. 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León (u Organismo que en su momento ostente sus funciones) pudieran verse obligados a aplicar, a alguno de los bienes catalogados por incumplimiento grave del propietario de los deberes de conservación que le competen, se declara (mediante la inclusión en el catálogo adjunto) la utilidad pública de los bienes inmuebles allí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes identificados en el catálogo, en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios de la Disposición Adicional Tercera de la LUCyL, y demás normativa vigente relativa a esta materia.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de las razones de utilidad pública o interés social aludidos en el apartado anterior de este epígrafe, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos, y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

En aplicación de los art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución, podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, faculta a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios, y que pueda garantizarse por este procedimiento.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:

- Procedencia o improcedencia de la declaración de estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:
 - * ruina física irrecuperable
 - * coste de la reparación
 - * disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
- Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.

La situación de ruina inminente de un bien catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas, dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos (tales como el desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas, posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general), acciones urgentes a las que se sumará (con el mismo carácter de urgencia) la comunicación de la situación existente a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (u organismo que en su momento asuma sus funciones) de la Junta de Castilla y León,

que emitirá dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan, y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

Art 174 TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN.

Se establecen diversos tipos de protección, netamente diferenciados según la naturaleza del bien catalogado, a saber:

- Protección individualizada de elementos.

174.1 Grado 1º: PROTECCIÓN INTEGRAL.

Corresponde el presente grado a los siguientes bienes:

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos, de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración, que pueden ser de entre las tipificadas, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo, expresamente, las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se considere necesario, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Sé permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León (u Organismo que en su momento ostente sus funciones).

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que dentro de una obra de las permitidas para este grado impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de patrimonio ya aludido, con anterioridad a la concesión de licencia.

174.2 Grado 2º: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Corresponde el presente grado a los siguientes bienes:

- Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes. Espacios urbanos de calidad destacada.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, reestructuración y ampliación siempre que:

- *No impliquen aumento de altura del bien catalogado.
- *No impliquen aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- *La ordenanza de la zona en que se halla, conceda al solar correspondiente la edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Se consideran excepcionales de protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al trámite de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (u Organismo que ostente sus funciones) de la Junta de Castilla y León previo a la concesión de licencia.

Se autorizan asimismo con carácter excepcional, y se someterán por tanto al trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarla a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica al grado anterior, y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado, el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 2º.

- Protección de ambientación histórica.

174.3 Grado 3º: PROTECCIÓN HISTÓRICO-AMBIENTAL.

Las actuaciones que se realicen en el entorno de la Iglesia Parroquial, con la delimitación establecida en el Plano de Calificación de Suelo Urbano de las presentes NNUU deberán ajustarse a las determinaciones de la Ordenanza de "PROTECCIÓN HISTÓRICO-AMBIENTAL" recogida en estas Normas.

Art 175 INFRACCIONES.

Se considerarán infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido, o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico establecido por las presentes Normas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado, los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación Municipal que se mencionan, para los distintos supuestos en la legislación aplicable.

Art 176 MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.

Para la INCLUSIÓN de una pieza en el catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Técnico que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa de la Comisión, Territorial de Patrimonio Cultural (u Organismo que en su momento ostente sus funciones) de la Junta de Castilla y León, indicando las características del edificio, espacio o elemento, que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele, que se someterá a la aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal irá seguida del correspondiente trámite de información pública tras el de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, se elevará a la aprobación provisional. Por último, la aprobación definitiva corresponderá a la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia.

Se iniciará también el trámite de ampliación del catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

Para la EXCLUSIÓN de un bien inmueble catalogado solicitud se acompañará de un informe redactado técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado, su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en estas Normas.

Para la modificación de las condiciones que afectan a un bien catalogado, se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.

Art 177 HALLAZGOS DE INTERÉS

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos, geológicos o culturales en áreas de cualquier clase de suelo cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con las necesidades y la protección de aquellos valores, se tomarán las siguientes medidas:

- Se pondrá inmediatamente en conocimiento del Ayuntamiento, así como de las entidades y organismos competentes para su comprobación.
- El Ayuntamiento o el organismo o entidad competente, comunicando la resolución al Ayuntamiento, podrán resolver la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir en los terrenos.
- Una vez determinado el interés y alcance del hallazgo, si no procediera suspender indefinidamente las licencias, se podrán reanudar las obras previa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará con el informe favorable de los asesores pertinentes.
- Si la situación y naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la oportuna modificación del planeamiento y, en su caso, a la catalogación del elemento descubierto. Asimismo, si el Ayuntamiento o el Organismo o entidad competente lo juzgare oportuno, se podrá proceder a la expropiación de los terrenos afectados.

Art 178 LISTADO GENERAL DE BIENES CATALOGADOS.

A continuación, se establecen los elementos catalogados y su grado.

178.1 Protección Integral:

- + Iglesia Parroquial - San Juan Evangelista
- + Ermita de San Pedro
- + Yacimientos Arqueológicos

178.2 Protección Ambiental

- + Consultorio Medico
- + Calle Real,24
- + Ámbito Histórico-Ambiental

Art 179 VIGENCIA

Se mantiene en su integridad los elementos y determinaciones del Catálogo recogido en las Normas Subsidiarias.

La descripción se realiza mediante fichas individualizadas incorporadas, bien las existentes para las vigentes o nueva en el caso de incorporaciones.

CATÁLOGO

FICHA N^o 5

DENOMINACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
Pago de los Cepones	INTEGRAL
SITUACIÓN	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO
(40°50`34``N - 04°08`45``WG)	
GRÁFICO	
DESCRIPCIÓN	
<p>Yacimiento arqueológico localizado y excavado en el Pago de los Cepones, en el curso del seguimiento arqueológico de las obras e la Autopista Conexión A-6, San Rafael-Segovia Ocupa una superficie de 7,5 ha, aproximadamente, en una banda paralela al trazado de la autopista, entre el pp.kk. 14,450 y 14,900.</p>	
VALORES	
<p>Conjunto de ubicaciones en las que se establecen medidas preventivas reguladas en estas Normas urbanísticas por si en ellos se pudieran localizar mediante campañas o hallazgos posteriores algún elemento digno de conservación especial o directamente catalogable</p>	
PROTECCIÓN	
<p>INTEGRAL, en los términos y condiciones recogidas en estas NN.UU. Dependerá del dictamen del Servicio territorial en función de la inspección e informe o bien de las campañas que puedan realizarse sobre cada yacimiento</p>	
MEDIDAS DE RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN	
<p>Aplicación del artículo: "NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO" de estas Normas Urbanísticas.</p>	

A N E X O S

- **ANEXO I:**
CUADROS RESUMEN DE ORDENANZAS

- **ANEXO II:**
CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

- **ANEXO III:**
ACTIVIDADES CLASIFICADAS

- **ANEXO IV:**
OBRAS QUE CONSTITUYEN ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA

Los ANEXOS se incluyen a modo informativo, su carácter subsidiario será de aplicación en aquellos aspectos no regulados por la Normativa de las NN.UU.. Municipales.

- ANEXO I: CUADROS RESUMEN DE ORDENANZAS

		ORDENANZAS SUELO URBANO				
ORDENANZAS		POL - 1 Casco Tradicional	POL - 1 Protección Ambiental	POL - 2 Ext. Suelo Urbano R1	POL - 3 Ext. Suelo Urbano R2	POL - 4 Suelo Dotacional
USOS	Principal	Residencial		Residencial		Sanitario-Asistencial
	Complementario	A1, A2 y B1		A1,A2,B1 y B2	A1 y A2	Resto A2
	Prohibido	Resto		Resto -Viv.Colectiva y Adosada		Resto
Tipología	Manzana Cerrada		Aislada + Pareada		Libre	
Parcela mínima	Sup. mínima	70 m ² .		400 m ²	650 m ²	---
	Frente mínimo	6 mts.		6 mts.	10 mts.	---
	Inscrito	6 mts.		8 mts.	12 mts.	---
Ocupación	PBaja=18 m + 20%resto; PAlta=18m			50 %	35 %	70 %
Altura máxima	mts. Cornisa	6,90 mts	6,00 mts.	6,90 mts	6,50 mts	10,0 mts.
	nº plantas	2 + Bajo Cubierta		2 + B.C.		---
	Planta Baja	2,3 m	H 4,5 m	2,5m H 3,5m	2,5 m H 3 m	---
Edificabilidad	Frente fachada x Fondo edificable			0,8 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²	5,00 m ³ /m ²
Cubierta	Pendiente max	40 %;	cumbrera 3,50 m.	50 %		40 %
	Bajo Cubierta	Sin limitación -No mansardas		Vinculada - No mansardas		---
Vuelo	Balcones: vuelo	30 cm.; canto 20 cm.		Exterior No permitido		Ext. No permitido
Retranqueo	Fachada	No permitido		Propuesta		Propuesta
	Lateral	Frente fachada cerrado		2 mts.	3 mts.	3,00
	Fondo	Fondo máximo		2 mts.	3 mts.	4,00
Densidad	Aplicar superficie vivienda mínima			40 Viv/ha	20 Viv/ha	---
Aparcamiento	Viv. Colect. = 1 plaza / 2 viviendas			1 plaza / 1 vivienda		1 plaza / 100 m ²
Normas Generales	Toda solicitud de licencia de obras de nueva planta acompañará plano de tira de cuerdas del solar					
	Se autoriza la disposición de sótano-semisótano, de una planta máximo					
	Medianeras deberán tratarse con los materiales propios de fachada principal					

- Usos "A":

A1: Residencial.

A2: Dotacional (según la definición de estas NN.UU.).

- Usos "B":

B1: Industrias categoría 1, garajes y talleres.

B2: Industrias categoría 2.

ORDENANZAS SUELO RUSTICO						
ORDENANZAS	COMÚN				PROTECCIÓN	
	General	Obras P-E.Serv.	Utilidad Púb.	Vivi. Unif.		
Parcela mínima	3.000 m ²	700 S 4.000	----	40.000 m ²	10.000 m ²	
Ocupación	25 %	30 %	30%-Ampliación 40%	120 m ²	10 %	
Altura	Cornisa	5,50 mts	12,0 mts	10,0 mts	3,50 mts	5,50 mts
	nº plantas	1 planta	2 plantas	3 plantas	1 planta	1 planta
Retran- queo	Frente-Caminos	6,00 mts.	4,00 mts.	10,00 mts.	15,00 mts.	6,00 mts.
	Lindero-Fondo	2,00 mts.	4,00 mts.	10,00 mts.	15,00 mts.	2,00 mts.
Distancia a edificaciones		250 mts.			250 mts.	
USOS	Permitidos	VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XV, XXVI y XVII				Ninguno
	Autorizables	XI, XII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XXI, XXII, XXIV y XXV				VII, IX, XII, X, XXVI, XVIII y XXII
	Prohibidos	Los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental				XI XII, XIV, XV, XVI, XVII, XXI, XXIII, XXIV y XXV
Segre- gación	Regadío					1 Has.
	Secano					4 Has.
Normas Generales		<p>Las construcciones resolverán por su cuenta todos los servicios de abastecimiento de agua y electricidad. El saneamiento podrá conectarse a la red pública o resolverse mediante fosas sépticas, en todo caso siempre que se garantice que no existe peligro de contaminaciones</p> <p>Cerramientos de parcela, si tienen partes maderas, deberán ejecutarse con piedra local o material enfoscado y pintado, hasta una altura no mayor de 0,80 mts., y en todo caso, no serán de altura superior a 200 mts. y en los frentes de caminos se retranquearán 4,00 mts y 6,00 mts en los caminos comarcales del eje del mismo</p>				

RELACIÓN DE USOS

- I. Actividad agropecuaria
- II. Actividad agrícola
- III. Actividad agrícola extensiva
- IV. Actividad agrícola intensiva de secano
- V. Actividad agrícola intensiva de regadío
- VI. Ganadería extensiva
- VII. Ganadería intensiva
- VIII. Piscifactorías
- IX. Actividades forestales
- X. Actividades al servicio de las obras públicas
- XI. Actividades industriales extractivas
- XII. Actividades industriales
- XIII. Actividades industriales agroalimentarias de transformación, vinculadas a la producción
- XIV. Actividades industriales agroalimentarias de transformación, no vinculadas a la producción
- XV. Pequeños talleres de industria tradicional
- XVI. Otras industrias
- XVII. Servicios
- XVIII. Dotaciones y equipamientos
- XIX. Comercial
- XX. Oficinas
- XXI. Turísticas permanentes y turismo rural
- XXII. Turísticas no permanentes
- XXIII. Servicio de carreteras
- XXIV. Vivienda vinculada a otra actividad
- XXV. Vivienda simple y viviendas y elementos móviles o prefabricadas

ANEXO II CRITERIOS PARA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO **(Transcripción de lo recogido en las NN.UU..PP.)**

Normas para efectuar obras en lugares afectados por la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Para poder realizar obras en Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos o en Zonas Arqueológicas y en sus entornos de protección se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León (PC.CyL), especialmente lo recogido en sus art. 20 a 44.

Al ser competente la Administración que tiene a su cargo la tutela del Patrimonio Histórico, deberá contarse con la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia (CPP), para todo tipo de obra que le afecte. Se recomienda efectuar consulta previa con el Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Segovia para contrastar criterios de intervención en la realización de obras en el Patrimonio Histórico.

La documentación que se deberá tramitar viene recogida en la Orden de 14 de octubre de 1.986 de la Consejería de Educación y Cultura por la que se dictan las instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural.

En general, se tendrá en cuenta:

- Un inmueble, declarado Bien de Interés Cultural, es inseparable de un entorno. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción (art. 35 PC.CyL).

- En los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de la PC.CyL. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

- Las obras que afecten a los Jardines Históricos declarados de interés cultural y a su entorno, así como la colocación en ellos de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, necesitarán autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de la PC.CyL.

- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hacen referencia este párrafo y los dos anteriores o perturbe su contemplación.

- Hasta la aprobación definitiva de un Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico, no se permitirán alineaciones nuevas diferentes a las que existan en la actualidad, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

- Se cumplirá lo previsto en la PC.CyL en lo referido a Zonas Históricas o Sitios Arqueológicos según los art. 8, 51, 52 y 53 de la citada Ley.

ANEXO III ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

(Transcripción de lo recogido en las NN.UU..PP.)

1. ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

Con el nombre de *actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas* se conoce a aquellas actividades o instalaciones susceptibles de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o bienes.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León ha regulado esta materia por medio de la Ley 5/1.993 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas (B.O.C.y L. nº 209 de 29 de octubre de 1.993) y el Decreto 159/1.994 de 14 de julio que la desarrolla (B.O.C.y L. nº 140 de 20 de julio de 1.994), constituyendo la normativa básica estatal el Decreto 2.414/1.961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. nº 292 de 7 de diciembre de 1.971) y la Orden de 15 de marzo de 1.963, por la que se dictan Normas Complementarias para la aplicación de dicho Reglamento (B.O.E. nº 79 de 2 de abril de 1.963). Así mismo, cada actividad habrá de sujetarse a la normativa sectorial vigente.

El ejercicio de una Actividad Clasificada requiere licencia municipal cuyo procedimiento de concesión está recogido en las normas mencionadas anteriormente. En él interviene, además de la Administración Local otorgante de dicha licencia, la Admón. Autonómica a través del informe preceptivo de la Comisión Provincial de Actividades Clasificadas (en adelante CPAC), órgano intersectorial encuadrado en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio e integrado en la Delegación Territorial.

A continuación se expone el procedimiento regulado para la obtención de la licencia municipal de actividad y la licencia de apertura, así como lo más destacado de la normativa sectorial a tener en cuenta por cada Servicio Territorial en el examen de las actividades proyectadas.

2. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

LICENCIA DE ACTIVIDAD:

El procedimiento para la obtención de la licencia de actividad no tendrá una duración superior a cuatro meses, entendiéndose en caso contrario otorgada por silencio positivo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

I.- Solicitud de licencia. El procedimiento se inicia con la solicitud del particular dirigida al Ayuntamiento correspondiente, acompañada de un proyecto técnico y memoria por triplicado.

II.- Tramitación municipal. Se podrá acordar, bien la denegación expresa de la licencia por razones de competencia municipal, basadas en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales, o bien la tramitación del expediente que se someterá a información pública durante 15 días insertando un anuncio en el B.O. de la Provincia y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, efectuando notificación personal a los vecinos inmediatos.

El Alcalde emitirá un informe razonado sobre la actividad y las alegaciones presentadas en su caso, y lo remitirá a la CPAC correspondiente.

III.- Remisión a la CPAC. A la vista de la documentación presentada y las actuaciones municipales la CPAC emitirá un informe sobre la actividad, pudiendo solicitar la colaboración de otros órganos de la Junta de Castilla y León competentes por razón de la materia, entendiéndose favorable el informe de estos si no es emitido en el plazo de quince días.

El dictamen que emita la Comisión podrá ser favorable o desfavorable a la actividad solicitada, siendo seguidamente remitido el expediente al Alcalde para su resolución. No obstante, si el informe fuera negativa dará audiencia al interesado por plazo de diez días antes de su devolución al Ayuntamiento.

IV.- Concesión o denegación de la licencia de actividad. En virtud del informe emitido por la CPAC el Alcalde otorgará o denegará la licencia solicitada. Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, sólo cabe recurso contencioso-administrativo.

LICENCIA DE APERTURA:

El procedimiento para la obtención de la licencia de apertura no tendrá una duración superior a un mes, entendiéndose en caso contrario otorgada por silencio positivo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El titular presentará la solicitud en el Ayuntamiento acompañada de un certificado firmado por titulado competente, en el que se justifique que la instalación se ha realizado de acuerdo con el proyecto y las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad.

El alcalde solicitará informe de los servicios municipales pertinentes o, en su defecto, del equipo de atención primaria de la Zona Básica de Salud correspondiente. Asimismo, visto el certificado técnico presentado y los informes emitidos, resolverá sobre el otorgamiento de la licencia de apertura.

3. NORMATIVA SECTORIAL.**SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.****URBANISMO:**

- A) R.D. Leg. 1/1.992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. de 30 de junio).
- B) R.D. 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. de 15 y 16 de septiembre).
- C) R.D. 3.288/1.978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. de 31 de enero y 1 de febrero).
- D) Planeamiento Urbanístico vigente de la provincia de Segovia (ver Anexo 10 de estas NSP).

CALIDAD AMBIENTAL:

- A) Protección del ambiente atmosférico:
Ley 38/1.972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. de 26 de diciembre).
D. 833/1.975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1.972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. de 22 de abril).
- B) Incendios:
R.D. 2.791/1.991, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica NBE-CPI-96, de Condiciones de Protección Contra Incendios (B.O.E. de 8 de marzo).
- C) Ruidos:
R.D. 1.909/1.981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica NBE-CA-81, sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (B.O.E. de 7 de septiembre).
R.D. 2.115/1.982, de 12 de agosto, por el que se modifica la NBE-CA-81 que pasa a denominarse NBE-CA-82 (B.O.E. de 3 de septiembre y de 7 de octubre).
Orden de 22 de septiembre de 1.988, por la que se establecen aclaraciones y correcciones a la NBE-CA-82, que pasa a denominarse NBE-CA-88 (B.O.E. de 8 de octubre).
Ordenanzas Municipales de ruidos vigentes, en su ámbito municipal.
- D) Residuos:
Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (B.O.E. de 20 de mayo).
R.D. 833/1.988, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución de la Ley 20/1.986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (B.O.E. de 30 de julio).
Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (B.O.E. de 21 de noviembre).
R.D. Leg. 1.163/1.986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1.975, de 19 de noviembre, sobre Desecho y Residuos Sólidos Urbanos para adaptarla a la Directiva 75/442/CEE, de 15 de julio (B.O.E. de 23 de junio).
Decreto 204/1.994, de 15 de septiembre, de ordenación de la gestión de los residuos sanitarios (B.O.C.y L. de 21 de septiembre).
Orden de 23 de diciembre de 1.986, por la que se dictan Normas Complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales (B.O.E. de 16 de enero).
Orden de 9 de enero de 1.974 por la que se regula la Norma Tecnológica NTE-ISD/1.974, de Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido (B.O.E. de 16 de enero).

SERVICIO TERRITORIAL DE AGRICULTURA Y GANADERÍA.**GANADERÍA:**

- A) Porcino:
R.D. 791/1.979, de 20 de febrero, por el que se regula la lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades de ganado porcino (B.O.E. de 20 de abril).
Orden de 21 de octubre de 1.980, por la que se dan normas complementarias sobre lucha contra la peste porcina africana y otras enfermedades del ganado porcino en aplicación del R.D. 791/1.979 (B.O.E. de 31 de octubre).
Resolución de 9 de febrero de 1.982, de la Dirección General de Producción Agraria, por la que se desarrolla la Orden de 21 de octubre de 1.980 (B.O.E. de 3 de marzo).
R.D. 425/1.985, de 20 de marzo, por el que se establece el programa coordinado para la erradicación de la peste porcina africana (B.O.E. de 3 de abril).
Orden de 31 de mayo de 1.985, por la que se desarrolla el R.D. 425/1.985 (B.O.E. de 8 de junio).
- B) Avícola:
Orden de 20 de marzo de 1.969, de ordenación sanitaria y zootécnica de explotaciones y salas de incubación (B.O.E. de 27 de marzo).

INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS.

- Ley 26/1.984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (B.O.E. de 24 de julio).
R.D. 1.945/1.983, de 22 de junio, por el que se regulan las infracciones y sanciones en materia de defensa al consumidor y de la producción agroalimentaria (B.O.E. de 15 de julio).
- A) Almacenamiento.
R.D. 168/1.985, de 6 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario sobre "Condiciones Generales de Almacenamiento Frigorífico de Alimentos y Productos Alimentarios" (B.O.E. de 14 de febrero).

B) Envasado, rotulación y etiquetado.

R.D. 2/1.992, de 12 de agosto, por el que se aprueba la Norma General de Etiquetado, Presentación y Publicidad de los Productos Alimentarios Envasados (B.O.E. de 24 de marzo).

R.D. 2.506/1.983, de 4 de agosto, por el que se aprueba la norma general para el control del contenido efectivo de los productos alimenticios envasados.

C) Carnes frescas.

Directiva 91/498/CEE, de 29 de julio, relativa a las condiciones de concesión de excepciones temporales y limitadas respecto de las normas comunitarias sanitarias específicas aplicables a la producción y comercialización de carnes frescas (DOCE L.268, de 24 de septiembre).

Directiva 91/497/CEE, de 29 de julio, por la que se modifica y codifica la Directiva 64/433/CEE, relativa a los problemas sanitarios en materia de intercambios comunitarios de carne fresca para ampliarla a la producción y comercialización de carnes frescas (DOCE L.268 de 24 de septiembre).

Orden de 26 de marzo de 1.992 (excepción temporales y permanentes) por la que se establecen las condiciones de concesión de excepciones respecto de las normas sanitarias específicas de producción y comercialización de carnes frescas (B.O.E. de 28 de marzo).

R.D. 147/1.993, de 29 de enero, por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas (B.O.E. de 12 de marzo).

D) Productos cárnicos.

Directiva 92/5/CEE, de 10 de febrero de 1.992, por la que se modifica y actualiza la Directiva 77/99/CEE, relativa a problemas sanitarios en materia de intercambios intracomunitarios de productos a base de carne y se modifica la Directiva 64/433/CEE (DOCE L.57, de 2 de marzo).

Orden de 24 de septiembre de 1.992, por la que se establecen las condiciones de solicitud de clasificación de los establecimientos elaboradores de productos cárnicos (B.O.E. de 26 de septiembre).

R.D. 1.904/1.993, de 29 de octubre, por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de productos cárnicos y de otros determinados productos de origen animal (B.O.E. de 11 de febrero).

E) Productos lácteos.

R.D. 2.561/1.982, de 24 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria de Industrias, Almacenamiento, Transporte y Comercialización de Leche y Productos Lácteos (B.O.E. de 13 de octubre).

Directiva 85/397/CEE, por la que se establecen las normas sanitarias y policía sanitaria aplicables en los intercambios intracomunitarios de leche tratada térmicamente (DOCE L.226, de 24 de agosto).

R.D. 362/1.992, de 10 de abril, por el que se establecen las normas de orden sanitario y de policía sanitaria relativas a la leche tratada térmicamente, exigibles para los intercambios intracomunitarios (B.O.E. de 15 de abril).

Directiva 92/46/CEE, por la que se establecen las normas sanitarias aplicables a la producción y comercialización de leche cruda, leche tratada térmicamente y productos lácteos (DOCE L.268 de 14 de septiembre).

Directiva 92/47/CEE, relativa a las condiciones de concesión de excepciones temporales y limitadas respecto de las normas comunitarias sanitarias específicas aplicables a la producción y comercialización de leche cruda y productos lácteos (DOCE L.268, de 14 de septiembre).

Orden de 26 de mayo de 1.993, por la que se establecen las condiciones para la solicitud de clasificación de establecimientos y de concesión de excepciones temporales y limitadas a las normas comunitarias sanitarias para la producción y comercialización de leche cruda, leche de consumo tratada térmicamente y productos lácteos (B.O.E. de 29 de mayo).

F) Frutas y hortalizas.

R.D. 2.192/1.984, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de aplicación de las Normas de Calidad para las Frutas y Hortalizas Frescas destinadas al comercio (B.O.E. de 15 de diciembre).

R.D. 888/1.988, de 29 de julio, por el que se aprueba la Norma General sobre recipientes que contengan productos alimenticios frescos de carácter perecedero (no envasados o envueltos) (B.O.E. de 5 de agosto).

Existen, además, Normas de Calidad Específicas en diferentes Ordenes para:

- Frutas:

Albaricoques, Kiwis, Aguacates, Cerezas, Manzanas, Peras, Chirimoyas, Ciruelas, Melocotones, Melones, Níspero, Cítricos, Uvas de mesa, Plátanos, Fresas, Sandías.

- Verduras:

Ajos, Coliflores, Lechuga, Escarola, Alcachofas, Champiñón, Apios, Endivias, Patatas, Berenjenas, Espárragos, Pepinos, Calabacines, Espinacas, Pimientos, Cebollas, Guisantes, Puerros, Coles de Bruselas, Judías verdes, Repollos, Setas, Tomates, Zanahorias.

SERVICIO TERRITORIAL DE SANIDAD Y BIENESTAR SOCIAL.**INDUSTRIAS ALIMENTARIAS**

D. 3.263/1.976, de 26 de noviembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria de mataderos, salas de despiece, centros de contratación, almacenamiento y distribución de carnes y despojos (B.O.E. de 4 de febrero).

R.D. 2.419/1.978, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario para la elaboración, circulación y comercio de productos de confitería, pastelería, bollería y repostería (B.O.E. de 12 de octubre).

R.D. 1.355/1.983, de 27 de abril, de modificación del anterior (B.O.E. 126, de 27 de mayo) y R.D. 1.909/1.984, de 26 de septiembre (B.O.E. de 29 de octubre).

R.D. 2.507/1.983, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario para la elaboración y comercialización de masas fritas (B.O.E. de 4 de agosto).

R.D. 379/1.984, de 25 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de industrias, almacenes al por mayor y envasadoras de productos y derivados cárnicos elaborados y de los establecimientos de comercio al por menor de la carne y productos cárnicos elaborados (B.O.E. de 27 de febrero).

R.D. 381/1.984, de 25 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario para minoristas de alimentación (B.O.E. de 27 de febrero).

R.D. 1.137/1.984, de 28 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario para la fabricación, circulación y comercio del pan y panes especiales (B.O.E. de 19 de junio).

R.D. 2.627/1.985, de 4 de diciembre, que modifica el art. 12 (B.O.E. de 18 de enero de 1.986).

R.D. 1.286/1.984, de 23 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario para la elaboración, circulación y comercio de las harinas, sémolas de trigo y otros productos de su molienda para consumo humano (B.O.E. de 6 de julio).

R.D. 168/1.985, de 6 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario sobre condiciones generales de almacenamiento frigorífico de alimentos y productos alimentarios (B.O.E. de 14 de febrero).

R.D. 179/1.985, de 6 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de mataderos de aves, salas de despiece, industrialización, almacenamiento, conservación, distribución y comercialización de sus carnes (B.O.E. de 15 de febrero).

R.D. 706/1.986, de 7 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario sobre condiciones generales de almacenamiento no frigorífico de alimentos y productos alimentarios (B.O.E. de 15 de abril).

SERVICIO TERRITORIAL DE ECONOMÍA.

R.D. 2.135/1.980, de 26 de septiembre, sobre Liberalización Industrial en materia de instalación, ampliación y traslado (B.O.E. de 14 de octubre).

A) Instalaciones Eléctricas en Baja Tensión.

Decreto 2.413/1.973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (B.O.E. de 9 de octubre).

R.D. 2.949/1.982, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Acometidas Eléctricas (B.O.E. de 12 de noviembre).

B) Instalaciones de calefacción, climatización y A.C.S.

R.D. 1.618/1.980, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de calefacción, climatización y A.C.S. (B.O.E. de 6 de agosto).

C) Instalaciones de agua.

Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1.975, por la que se aprueban las normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (B.O.E. 11 de 13 de enero).

D) Instalaciones de gas.

R.D. 1.853/1.993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales (B.O.E. de 24 de noviembre).

E) Instalaciones Frigoríficas.

R.D. 3.099/1.977, de 8 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad para Plantas e Instalaciones frigoríficas (B.O.E. de 6 de diciembre).

F) Instalaciones de aparatos a presión.

R.D. 1.244/1.979, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos a presión (B.O.E. de 29 de mayo).

G) Aparatos elevadores.

R.D. 2.291/1.985, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos de elevación y manutención (B.O.E. de 11 de diciembre).

ANEXO IV: OBRAS QUE CONSTITUYEN ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA

OBRAS QUE CONSTITUYEN ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA.		SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO
CONSTRUCCIONES ADOSADAS	EN PERÍMETRO FINCA EN FACHADAS EN INTERIORES EN CUBIERTAS EN PATIOS	20.10.66/5.11.69 6.11.65/16.2.68 11.2.59/28.2.69 11.2.67 9.2.65/28.1.66/20.3.69
ESTRUCTURAS	DEMOLICIONES PARCIALES RECONSTRUCCIONES MUROS PILARES VIGAS ENTREPLANTAS HUECOS	21.10.67/20.11.74 21.10.67 3.5.67/17.1.69 3.7.65/21.10.67 25.3.68/12.6.69 28.4.58/25.3.66 12.6.58/21.10.67/17.2.68/27.4.68/11.11.68/15.11.69/23.4.73
INSTALACIONES	EN GENERAL ASEOS COCINAS CHIMENEAS RADIADORES CÁMARAS FRIGORÍFICAS MONTACARGAS CASETAS MOTORES BANCADAS FOSOS	19.1.85 13.2.59/22.2.65 3.5.67/28.12.68 28.1.66/17.6.69 25.3.68 5.7.68 17.6.69 3.5.67 23.3.66 23.3.66
DISTRIBUCIONES	FUNCIÓN EN GENERAL SUBDIVISIÓN APARTAMENTOS PUERTAS TABIQUERÍA	4.7.58/3.5.67/20.12.67/23.4.73/ 18.6.73/16.10.74 1.2.58/18.11.69 5.11.69/26.4.66/23.4.73 17.4.58/4.7.58/13.2.59/21.10.67/15.3.68/31.5.68/ 25.6.79
FACHADAS	CARPINTERÍA EXTERIOR ESCAPARATES CORNISAS	24.5.68 2.11.68/23.4.73/26.2.74 25.3.68
ACABADOS	SUSTITUCIÓN MATERIALES PAVIMENTOS FALSOS TECHOS JARDINES	21.10.67 20.12.67 17.4.58/20.6.58/13.2.68/20.10.69 24.10.68

Las STS de este cuadro se han tomado de la Circular de mayo de 1.986 del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

I N D I C E

TITULO PRIMERO

CAPITULO I

<u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	1
Art 1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	1
Art 2 MARCO LEGAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	1
Art 3 ÁMBITO TEMPORAL	1
Art 4 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	2
Art 5 OBLIGATORIEDAD	2
Art 6 CONTENIDO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN	2

CAPITULO II

<u>DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</u>	3
Art 7 DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	3
Art 8 COMPETENCIA URBANÍSTICA.	3

CAPITULO III

<u>INTERVENCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES</u>	4
Art 9 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL	4
Art 10 TRAMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL	4
1) Conocimiento y competencias	4
2) Solicitudes	4
3) Tramitación administrativa	5
4) Subsanación de Deficiencias	5
5) Terceros interesados	5
6) Silencio administrativo	5
7) Aspectos Varios	5
8) Aseguramientos económicos	5
9) Régimen fiscal.	5
10) Otorgamiento	6
11) Transmisión de licencias de obras:	6
12) Caducidad, prórroga y suspensión de licencias:	6
13) Modificación y revocación de la licencia	6
14) Obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas	6
15) Licencias sin efecto	7
16) Requisitos de urbanización	7
Art 11 DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	7
Art 12 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN (ORDENES DE EJECUCIÓN)	8
Art 13 INSPECCIÓN URBANÍSTICA	8

Art 14 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	8
Art 15 EDIFICACIONES EN RUINA	8
15.1 Declaración de ruinas.	9
15.2 Tramitación.	9
15.3 Iniciación a la instancia de parte.	9
15.4 Iniciación de oficio.	9
15.5 Ruina inminente.	9
Art 16 INFRACCIONES URBANÍSTICAS, RESPONSABILIDADES, COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO	10
 CAPITULO IV	
<u>PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS</u>	11
Art 17 DEFINICIÓN Y CLASES	11
17.1 Obras civiles singulares	11
17.2 Actuaciones estables	11
17.3 Actuaciones provisionales	11
Art 18 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS	12
Art 19 PARCELACIONES Y REPARCELACIONES URBANAS	12
Art 20 NORMALIZACIÓN DE FINCAS	13
Art 21 MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	13
 CAPITULO V	
<u>PROYECTOS DE EDIFICACIÓN</u>	15
Art 22 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN: CLASES DE PROYECTOS	15
Art 23 PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	15
Art 24 PROYECTOS DE LOCALIZACIÓN U OCUPACIÓN	15
Art 25 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	16
Art 26 LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN	16
Art 27 Licencia de Actividades Clasificadas	18
Art 28 Licencia de Primera Utilización o cambio de uso	18
Art 29 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS	19
Art 30 OBRAS MENORES	20
Art 31 DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES Y APEOS	20

TITULO SEGUNDO**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

CAPITULO I

<u>RÉGIMEN DEL SUELO</u>	21
Art 32 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN TIPOS SEGÚN SU RÉGIMEN JURÍDICO	21
Art 33 SUELO URBANO	21
Art 34 CATEGORÍAS DE SUELO URBANO	21
Art 35 SUELO URBANIZABLE	21
Art 36 CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE	21
Art 37 SUELO RÚSTICO	21
Art 38 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS	22
Art 39 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	22
39.1 Los propietarios del Suelo Urbano	22
39.2 Solar	23
39.3 Actuación Aislada	23
39.4 Unidades de Actuación	23
Art 40 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	23
Art 41 SISTEMAS GENERALES	23
Art 42 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	24

CAPITULO II

<u>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN</u>	25
Art 43 CLASES	25
Art 44 FIGURAS DE PLANEAMIENTO	25
Art 45 PLANES PARCIALES	25
45.7 Documentación	25
Art 46 PLANES ESPECIALES	26
Art 47 FIGURAS COMPLEMENTARIAS	26
Art 48 ESTUDIOS DE DETALLE	26
48.1 Objetivo	26
48.2 Documentación	26

CAPITULO III

<u>INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</u>	27
Art 49 CONDICIONES EXIGIBLES A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	27
Art 50 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	27
Art 51 SISTEMAS DE ACTUACIÓN	27

TITULO TERCERO**NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

CAPITULO I

<u>CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN</u>	29
Art 52 FINALIDAD	29
Art 53 REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y DESARROLLO	29
Art 54 CONTENIDO, DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN	29
Art 55 COSTES DE LA URBANIZACIÓN	29
Art 56 CONDICIONES Y GARANTÍAS	29
Art 57 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	29
Art 58 RED VIARIA	29
Art 59 LOS ESTACIONAMIENTOS	30
Art 60 EL TIPO DE PAVIMENTACIÓN	31
Art 61 LAS RASANTES Y PERFILES DE LOS VIALES	31
Art 62 RED DE AGUA POTABLE	31
Art 63 RIEGOS E HIDRANTES	32
Art 64 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS	32
Art 65 DEPURACIÓN	32
Art 66 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	33
Art 67 ALUMBRADO PÚBLICO	34
Art 68 RED TELEFÓNICA	34
Art 69 RED DE GAS	34
Art 70 ARBOLADO Y VEGETACIÓN	34
Art 71 MOBILIARIO URBANO	34
Art 72 LIMPIEZA	35
Art 73 SERVICIOS GENERALES	35

TITULO CUARTO**NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

CAPITULO I

<u>DEFINICIÓN DE PARÁMETROS</u>	37
Art 74 CONCEPTOS O PARÁMETROS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN	37
74.1 Linderos	37
74.2 Parcelas	37
74.2.1 Parcelación	37
74.2.2 Parcela neta	37
74.2.3 Parcela mínima	37
74.2.4 Parcela edificable	37
74.3 Solar	37
74.4 Edificaciones	37
74.4.3 Edificación en manzana cerrada	37
74.5 Planta baja	38
74.6 Planta subterránea	38
74.7 Planta Piso	38
74.8 Cuerpos volados	38
74.9 Patio interior	38
74.10 Patio de manzana	38
74.11 Altura del edificio	38
74.12 Altura mínima	38
74.13 Altura máxima	39
74.14 Altura de piso y altura libre	39
74.15 Altura de patios	39
74.16 Altura de planta baja	39
74.17 Sótano	39
74.18 Semisótano	39
74.19 Patios mancomunados	39
74.20 Pieza habitable	39
74.21 Servidumbre de paso	40
74.22 Altillo	40
74.23 Buhardillas	40
74.24 Rasante	40
74.25 Medianería	40
74.26 Cierres	40
Art 75 CONCEPTOS O PARÁMETROS SOBRE LA UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	40
75.1 Alineaciones	40
75.2 Alineación exterior o de vial	40
75.3 Línea de fachada	40
75.4 Alineación interior	40
75.5 Fondo edificable	41
75.6 Retranqueo de la edificación	41
75.7 Separación entre edificios	41
75.8 Separaciones mínimas	41
Art 76 CONCEPTOS SOBRE LA ORDENACIÓN	41
76.1 Manzana	41
76.2 Ocupación en planta	41
76.3 Coeficiente de ocupación (w)	41
76.4 Superficie total construida	41
76.5 Coeficiente de edificabilidad (e)	41
76.6 La edificabilidad bruta	42
76.7 Índice de edificabilidad neta	42
76.8 Densidad de viviendas (d)	42
76.9 Sólido Capaz	42

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN . 43

Art 77	DISPOSICIONES GENÉRICAS	43
Art 78	CONDICIONES DE ORDENACIÓN, OCUPACIÓN Y VOLUMEN	43
Art 79	CONDICIONES HIGIÉNICAS	44
Art 80	NORMATIVA SOBRE PATIOS	44
	80.1 Patio de manzana	44
	80.2 Patio de la parcela	44
	80.3 Patio de luces	44
	80.4 Patio abierto	44
	80.5 Cuadro General de Dimensionado de Patios	44
	80.6 Construcciones en patios	45
Art 81	CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS	45
	81.1 Ventilación:	45
	81.2 Iluminación:	45
	81.3 Pieza habitable:	45
	81.4 Pieza no habitable:	45
	81.5 Habitación en segundas luces:	46
	81.6 Usos permitidos en sótano:	46
	81.7 Usos permitidos en semisótano:	46
	81.8 Usos permitidos bajo cubierta:	46
Art 82	PORTALES	46
Art 83	NORMATIVA SOBRE SEGURIDAD	46
	83.1 Señalización de fincas	46
	83.2 Señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público	46
	83.3 Acceso a las edificaciones desde espacios públicos	46
	83.4 Accesibilidad interior	46
	83.5 Barandillas, antepechos y balaustres	47
	83.6 Supresión de barreras arquitectónicas	47
	83.7 Protección contra incendios	47
	83.8 Protección contra el rayo	47
	83.9 Aislamiento térmico	47
	83.10 Aislamiento Acústico	47
	83.11 Barreras antihumedad	47
Art 84	NORMATIVA SOBRE LOS SERVICIOS	47
Art 85	ENTRANTES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS	47
Art 86	PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS	48
Art 87	MARQUESINAS, TOLDOS, MUESTRAS Y BANDERINES	48
	87.1 Marquesinas	48
	87.2 Toldos	48
	87.3 Muestras	48
	87.4 Banderines	48

CAPITULO III

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE SEGURIDAD . 49

Art 88	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN	49
Art 89	CONDICIONES A LA FORMA Y MATERIALES	49
Art 90	EDIFICACIONES AGRARIAS Y AUXILIARES	50
Art 91	PUBLICIDAD	50
Art 92	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CIERRE DE FINCAS RÚSTICAS	50
Art 93	MOVIMIENTO DE TIERRAS	50

TITULO QUINTO**NORMAS GENERALES DE USO**

CAPITULO I

<u>DETERMINACIONES GENERALES</u>	51
Art 94 DEFINICIÓN Y APLICACIONES	51
Art 95 CATÁLOGO DE ACTIVIDADES REGULADAS POR ESTAS NORMAS	51
Art 96 USOS BÁSICOS	53
96.1 Uso básico Residencial	53
96.2 Uso básico Económico	53
96.3 Uso básico Dotacional + Equipamiento	53
Art 97 REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO	53
97.1 Uso admisible	53
97.2 Uso prohibido	53
97.3 Uso compatible:	53
Art 98 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO	54
98.1 Por la amplitud de su función	54
98.2 Por su adecuación	54
98.3 Por su relación con el Planeamiento	54
98.4 Por el tipo de propiedad	54
Art 99 USOS GENERALES O GLOBALES Y PORMENORIZADOS	54
99.1 Usos generales o globales	54
99.2 Usos pormenorizados	54
Art 100 USOS CARACTERÍSTICOS, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES, TOLERADOS Y PROHIBIDOS	54
Art 101 USOS PROPUESTOS Y EXISTENTES	55
Art 102 USOS POR TIPO DE PROPIEDAD	56

CAPITULO II

<u>USO RESIDENCIAL</u>	57
Art 103 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN	57
103.1 Unifamiliar	57
103.2 Colectiva	57
103.3 Apartamentos	57
103.4 Comunitaria	57
Art 104 CONDICIONES GENERALES	57
Art 105 EDIFICACIONES AUXILIARES	58
105.1 De la vivienda	58
105.2 Caseta de Herramientas	59

CAPITULO III

<u>USO DOTACIONAL</u>	60
Art 106 DEFINICIÓN Y CLASES	60
Art 107 CONDICIONES GENERALES	60
Art 108 EQUIPAMIENTO DOCENTE Y CULTURAL	60
Art 109 SANITARIOS	61

Art 110 ESPECTÁCULOS Y LOCALES DE REUNIÓN	61
110.1 Bares, Cafeterías y Restaurantes	61
110.2 Uso Hotelero	61
Art 111 USO ADMINISTRATIVO O SERVICIOS	62
Art 112 COMERCIAL	62
Art 113 USO RESIDENCIAL COMUNITARIO	63
Art 114 USO HOSPEDAJE U HOTELERO	63
 CAPITULO IV	
<u>USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO</u>	64
 Art 115 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN	64
115.1 El uso industrial	64
115.2 Clases	64
Art 116 INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	64
Art 117 INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS	64
Art 118 GARAJES Y TALLERES	64
118.1 Definición	64
118.2 Situación	65
118.3 Condiciones	65
118.4 Composición	65
118.5 Construcción	65
118.6 Vados y accesos de vehículos	66
118.7 Instalaciones	66
118.8 Talleres	66
Art 119 ESTACIONES DE SERVICIOS Y SURTIDORES DE GASOLINA	66
Art 120 SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTES	67
Art 121 INDUSTRIAS EN GENERAL	67
121.1 Categoría 1ª	67
121.2 Categoría 2ª	67
121.3 Categoría 3ª	67
Art 122 CONDICIONES DE LA INDUSTRIA	67
Art 123 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES	67
Art 124 INSTALACIONES INDUSTRIALES	68
Art 125 CONDICIONES DE LOS DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE	68
Art 126 LÍMITES DE FUNCIONAMIENTO	69
126.1 Posibilidades de fuego y explosión	69
126.2 Radio-actividad y perturbaciones eléctricas	69
126.3 Condiciones Ambientales	69
126.4 Ruidos	69
126.5 Vibraciones	70
126.6 Deslumbramientos	70
126.7 Contaminación atmosférica	70
126.8 Olores	70
126.9 Aguas residuales	70
126.10 Basuras	71
126.11 Energía	71

CAPITULO V

<u>USOS AGROPECUARIOS</u>	72
Art 127 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN	72
Art 128 EDIFICACIONES AUXILIARES	72
Art 129 ESTABLOS Y GRANJAS	72
Art 130 VIVEROS E INVERNADEROS	73
Art 131 PISCIFACTORÍAS	73

TITULO SEXTO

NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO I	
<u>SUELO URBANO</u>	75
Art 132 CLASES DE SUELO URBANO	75
Art 133 CONDICIONES GENERALES AL SUELO URBANO	75
Art 134 USOS EN SUELO URBANO	75
Art 135 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EXISTENTE	75
CAPITULO II	
<u>ORDENACIÓN EN SUELO URBANO</u>	76
Art 136 POLÍGONO 1 - CASCO TRADICIONAL DE LA POBLACIÓN	76
136.5 Ordenanza de zona de Protección Ambiental	77
Art 137 POLÍGONO 2, Extensión de Suelo Urbano.	78
Art 138 POLÍGONO 3, Extensión de Suelo Urbano. R2	80
Art 139 POLÍGONO 4. Suelo Dotacional	82
CAPITULO III	
<u>SUELO URBANIZABLE</u>	83
Art 140 REGULACIÓN DEL SUELO	83
Art 141 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	83
Art 142 RESERVAS MÍNIMAS EN PLANES PARCIALES	83
Art 143 COHESIÓN SOCIAL	83
Art 144 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS	84
144.6 EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	84
144.7 EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	84
Art 145 SISTEMAS DE ACTUACIÓN	85
Art 146 SUELO RESIDENCIAL Tipo "T1"	86
146.1 Limitaciones	86
146.2 Condiciones de Uso	86
146.3 Sector de Reparto y Aprovechamiento Medio	86
Art 147 SECTOR nº 1: "MANO SACRISTÁN"	87
147.1 Imposiciones	87
147.2 Cálculo del Aprovechamiento Tipo	87
Art 147.3 SECTOR nº 2: "LAS CASILLAS"	88
147.4 Imposiciones	88
147.5 Cálculo del Aprovechamiento Tipo	88
Art 148 SECTOR nº 3: "TOSTADAS NORTE"	89
148.1 Imposiciones	89
148.2 Cálculo del Aprovechamiento Tipo	89

Art 149 SECTOR nº4: "EL ROQUEDAL"	90
149.1 Imposiciones	90
149.2 Cálculo del Aprovechamiento Tipo	90
CAPITULO IV	
<u>SUELO RÚSTICO</u>	91
Art 150 DEFINICIÓN	91
Art 151 DIVISIÓN DEL SUELO RÚSTICO	91
151.1 Niveles de protección	91
151.2 Clasificación	91
Art 152 SUELO RÚSTICO COMÚN	91
Art 153 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN	91
Art 154 RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO	92
Art 155 REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	92
155.1 Usos Normales en Suelo Rústico	92
155.2 Usos Excepcionales en el Suelo Rústico	93
Art 156 TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN RÚSTICO	93
Art 157 SUELO RÚSTICO COMÚN	94
157.1 Usos permitidos	94
157.2 Usos autorizables	94
157.3 Usos Prohibidos	94
157.4 Posibilidades de edificación	94
157.5 Usos Vinculados a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas y Estaciones de Servicio de Carreteras	95
157.6 Condiciones Particulares para los Vertidos de Residuos Sólidos	95
157.7 Condiciones de las Industrias Extractivas	96
157.8 Edificación Vinculada a Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social	97
Art 158 SUELO RÚSTICO COMÚN DE EQUIPAMIENTO PRIVADO	97
Art 159 NO FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO	97
159.1 Edificación de viviendas aisladas en zona rural.	97
Art 160 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN	98
160.1 Usos Permitidos	98
160.2 Usos Autorizables	98
160.3 Usos Prohibidos	98
160.4 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL	98
160.5 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN POR CALIDAD AMBIENTAL	99
160.6 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL	99
160.7 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	99
160.8 SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE ENTORNO URBANO	100

TITULO SÉPTIMO**NORMATIVA SECTORIAL****CAPITULO I**

Art 161	DEFINICIÓN	101
Art 162	SUELO AFECTADO POR LA LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS	101
	162.1 Legislación específica	101
	162.2 Zonas afectadas	101
	162.3 Usos	101
Art 163	SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA	102
	163.1 Legislación específica	102
	163.2 Zonas afectadas	102
Art 164	SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN SOBRE DEFENSA DEL PAISAJE, DE LA FLORA Y DE LA FAUNA	102
	164.1 Legislación específica	102
	164.2 Zonas afectadas	102
Art 165	SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS	103
	165.1 Legislación específica	103
	165.2 Definición	103
	165.3 Naturaleza	103
	165.4 Tipos de vías pecuarias	103
	165.5 Desafectación	103
	165.6 Modificaciones de trazado	103
	165.7 Ocupaciones temporales y Aprovechamientos sobrantes	103
	165.8 Usos compatibles	103
	165.9 Usos complementarios	103
Art 166	PROTECCIÓN A LA POLUCIÓN DE LAS AGUAS	103
	166.1 Abastecimiento público y privado y medidas de protección	103
	166.2 Protección de aguas en relación a vertidos	104
	166.3 Estaciones depuradoras o fosas sépticas	104
Art 167	PROTECCIÓN DE LA RIQUEZA PISCÍCOLA	104
Art 168	NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	104
	168.1 Legislación específica	104
	168.2 El sistema ferroviario	104
	168.3 Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril	104
	168.4 Otras condiciones de las ordenaciones colindantes	105
Art 169	NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO	105
	169.1 Legislación específica	105
	169.2 Criterios de intervención	105
Art 170	SUELO AFECTADO POR LEGISLACIÓN DE AGUAS Y CAUCES PÚBLICOS	106
	170.1 Legislación específica:	106
	170.2 Bienes que integran el dominio público hidráulico:	106
	170.3 De los cauces, riberas y márgenes.	106
	170.4 Administración pública del agua.	106

TITULO OCTAVO

CATÁLOGO

CAPITULO I

Art 171 RÉGIMEN GENERAL DEL CATÁLOGO	107
Art 172 DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE BIENES CATALOGADOS	107
172.1 Obras de mantenimiento	107
172.2 Obras de consolidación.	107
172.3 Obras de recuperación.	107
172.4 Obras de acondicionamiento.	108
172.5 Obras de reestructuración.	108
172.6 Obras de ampliación.	109
172.7 Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o de parcelas. ...	109
172.8 Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas.	109
Art 173 CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.....	110
Art 174 TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN.	111
174.1 Grado 1º: PROTECCIÓN INTEGRAL.	111
174.2 Grado 2º: PROTECCIÓN AMBIENTAL.	112
174.3 Grado 3º: PROTECCIÓN HISTÓRICA.	112
Art 175 INFRACCIONES.	112
Art 176 MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.	113
Art 177 HALLAZGOS DE INTERÉS	113
Art 178 LISTADO GENERAL DE BIENES CATALOGADOS.	114
Art 179 VIGENCIA	114

ANEXOS

ANEXO I	CUADROS RESUMEN DE ORDENANZAS	117
ANEXO II	CRITERIOS PARA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	119
ANEXO III	ACTIVIDADES CLASIFICADAS.	121
ANEXO IV:	OBRAS QUE CONSTITUYEN ALTERACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA	125

Por el Equipo Redactor

Fdo.: Miguel González Llorente
ARQUITECTO