

# DO-**b**.NORMAS URBANISTICAS.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

AYUNTAMIENTO DE MONTERRUBIO DE ARMUÑA.



**DO-b.Normas Urbanísticas.****INDICE**

Nº pagina

<b>DO-B.NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>2</b>
<b>I. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LAS NORMAS:.....</b>	<b>6</b>
I.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN:.....	6
I.2 LEGISLACION URBANISTICA:.....	6
I.3 VIGENCIA:.....	6
I.4 REVISION Y SUSTITUCION:.....	6
I.5 MODIFICACIONES:.....	6
I.6 SUPLETORIDAD:.....	6
I.7 ORDEN DE PRIORIDAD EN LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN ESTAS NORMAS:.....	7
<b>II. RÉGIMEN DEL SUELO, PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA DE LAS N.U.M.:.....</b>	<b>8</b>
II.1 GENERAL:.....	8
II.2 REGIMEN DEL SUELO:.....	8
II.3 PLANEAMIENTO URBANISTICO:.....	8
A)ESTUDIOS DE DETALLE.....	8
B)PLANES PARCIALES.....	8
C)PLANES ESPECIALES.....	8
II.4 GESTION URBANISTICA:.....	9
II.4.1A UNIDADES DE NORMALIZACIÓN INCLUIDAS EN LA N.U.M.:.....	9
II.4.1B UNIDADES DE EXPROPIACIÓN INCLUIDAS EN LA N.U.M.:.....	9
II.4.2 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN:.....	9
<b>III. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO:.....</b>	<b>18</b>
III.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....	18
III.1.1 CLASES Y CONDICIONES DE LAS SOLICITUDES.....	18
III.1.2 OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	18
III.1.3 OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	19
III.1.4 REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.....	19
III.1.5 PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN.....	19
III.1.6 PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN.....	19
III.1.7 APERTURA DE ACTIVIDADES.....	19
III.1.8 OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS.....	19
III.1.9 CLASES Y CONDICIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	19
III.1.10 PROYECTO TÉCNICO.....	19
III.1.11 MEMORIA VALORADA.....	20
III.2. LICENCIA URBANISTICA.....	20
III.2.1 DISPOSICIONES GENERALES.....	20
III.2.2 DISPOSICIONES PARTICULARES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	22
III.3. CONSERVACION Y RUINA DE EDIFICACIONES.....	29
III.3.1 DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES.....	29
III.3.2 PLAZOS ESPECÍFICOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.....	30

III.3.3 INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES: .....	31
<b>III.4 PROTECCION DE LA LEGALIDAD .....</b>	<b>31</b>
<b><u>IV. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN SOCIAL: .....</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b><u>V. ORDENANZAS COMUNES DE LA EDIFICACIÓN.....</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b>V.1 CONDICIONES DIMENSIONALES.....</b>	<b>32</b>
<b>V.2 CONDICIONES ESTETICAS DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>38</b>
V.2.1 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO .....	38
V.2.2 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y LOS EDIFICIOS .....	38
V.2.3 COMPOSICIÓN DE MATERIALES Y FACHADAS .....	38
V.2.4 OTROS ELEMENTOS .....	39
<b>V.3 CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD .....</b>	<b>40</b>
V.3.1 CONDICIONES HIGIÉNICAS .....	41
V.3.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA.....	42
<b>V.4 CONDICIONES DE CALIDAD AMBIENTAL .....</b>	<b>42</b>
V.4.1.NIVELES DE EMISIÓN DE RUIDOS .....	42
V.4.2.EMISIÓN DE VIBRACIONES .....	43
V.4.3.RADIACIONES Y EMISIONES ELECTROMAGNÉTICAS .....	43
V.4.4.DESLUMBRAMIENTOS.....	43
V.4.5.EMISIONES DE PARTÍCULAS A LA ATMÓSFERA.....	43
V.4.6 VERTIDOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS .....	43
<b>V.5 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>43</b>
V.5.1 DOTACIÓN DE AGUA .....	43
V.5.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA .....	44
V.5.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA .....	44
V.5.4 COMBUSTIBLES .....	44
V.5.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES .....	44
V.5.6 RETIRADA DE BASURAS.....	45
V.5.7 SERVICIOS POSTALES.....	45
V.5.8 TELECOMUNICACIONES.....	45
V.5.9 PARARRAYOS .....	45
V.5.10 SEÑALIZACIÓN .....	45
V.5.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN.....	45
<b><u>VI. CONDICIONES DE LOS USOS.....</u></b>	<b><u>46</u></b>
<b>VI.1 USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>46</b>
VI.1.1 DEFINICIÓN Y CLASES .....	46
VI.1.2 CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.....	47
<b>VI.2 USO DE GARAJE (APARCAMIENTO).....</b>	<b>50</b>
V.2.1 DEFINICIÓN Y CLASES .....	50
V.2.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PRIVADOS .....	50
<b>VI.3 USO AGRARIO .....</b>	<b>54</b>
VI.3.1 DEFINICIÓN Y CLASES .....	54
V.3.2 CONDICIONES DEL USO AGRÍCOLA .....	54
<b>VI.4 USO INDUSTRIAL .....</b>	<b>54</b>
VI.4.1 DEFINICIÓN Y CLASES .....	54
VI.4.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL .....	55
<b>VI.5 USO TERCIARIO .....</b>	<b>55</b>

VI.5.1 DEFINICIÓN Y CLASES. ....	56
VI.5.2 CONDICIONES GENERALES. ....	57
<b>VI.6 USO DOTACIONES URBANISTICAS. ....</b>	<b>58</b>
VI.6.1 DEFINICIÓN Y CLASES. ....	58
<b><u>VII. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.....</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b>VII.1 AMBITO Y CONDICIONES DE APLICACION.....</b>	<b>61</b>
VII.1.1 DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE SUELO URBANO.....	61
<b>VII.2 CALIFICACION URBANISTICA. ....</b>	<b>62</b>
VII.2.1 ORDENANZAS PARTICULARES DEL CASCO URBANO TRADICIONAL. ....	62
VII.2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS AGRUPADAS. ....	68
GRADO I. VIVIENDAS AGRUPADAS DE ENSANCHE. ....	68
GRADO II. VIVIENDAS AGRUPADAS “LAS ARENAS”.....	71
GRADO III. VIVIENDAS AGRUPADAS EN MANZANAS CON PATIO “LAS ARENAS”(RP).....	74
GRADO IV. VIVIENDAS AGRUPADAS “VALHONDO”.....	77
VII.2.3 ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS AISLADAS Y PAREADAS. ....	81
GRADO I. VIVIENDAS AISLADAS DE ENSANCHE. ....	81
GRADO II. VIVIENDAS AISLADAS “VALHONDO”.....	84
GRADO III. AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS PAREADAS “LAS ARENAS”.....	86
VII.2.4 ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS.....	89
VII.2.5(A) ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ....	91
VII.2.5(B) ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS. ....	91
VII.2.6 ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS SERVICIOS URBANOS.....	92
VII.2.7 ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS VÍAS PUBLICAS. ....	92
VII.2.8 ORDENANZAS PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO.....	93
<b><u>VIII. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE.....</u></b>	<b><u>95</u></b>
<b>VIII.1 AMBITO.....</b>	<b>95</b>
<b>VIII.2 ORDENACION GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE. ....</b>	<b>95</b>
VIII.2.1 ORDENACIÓN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	95
SECTOR UR-1.1”CENTRO”.....	96
SECTOR UR-1.2”LAS ABUELAS”.....	97
SECTOR UR-2”PICÓN DEL CORDEL”.....	98
SECTOR UR-3”SERRANITOS”.....	99
SECTOR UR-4”LADERAS DEL VISO”.....	100
SECTOR UR-5”PEDRAZAS”.....	101
VIII.2.2 ORDENACIÓN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	102
<b><u>IX. NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO. ....</u></b>	<b><u>103</u></b>
<b>IX.1 AMBITO Y REGIMEN. ....</b>	<b>103</b>
<b>IX.2 DERECHOS Y REGULACION DE USOS.....</b>	<b>103</b>
IX.2.1 DERECHOS EN SUELO RÚSTICO. ....	103
IX.2.2 REGULACIÓN DE USOS. ....	104
<b>IX.3 NUCLEO DE POBLACION. ....</b>	<b>104</b>
IX.3.1 DEFINICIÓN.....	104
IX.3.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN.....	105
<b>IX.4 PARCELACIONES .....</b>	<b>105</b>
<b>IX.6 CATEGORIAS Y CONDICIONES ESPEIFICAS EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>106</b>

IX.6.1 SUELO RÚSTICO COMÚN (R).....	106
IX.6.2 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (AT).....	110
IX.6.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (PI).....	111
IX.6.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (PC).....	113
IX.6.5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (PN).....	114
IX.6.6 CONCURRENCIA DE VARIAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO:.....	117

**X. NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS..... 118**

<b>X.1 GENERALIDADES.....</b>	<b>118</b>
X.1.1 DEFINICIÓN.....	118
X.1.2 ELEMENTOS A PROTEGER.....	118
X.1.3 PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.....	118
<b>X.2 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS.....</b>	<b>118</b>
X.2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVA.....	118
X.2.2 NIVELES DE PROTECCIÓN . ZONAS DE INFLUENCIA.....	118
X.2.3 NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	119
X.2.4 NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....	119
X.2.5 NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL.....	119
X.2.6 NORMAS PARTICULARES DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.....	120
X.2.7 INVENTARIO DE BIENES PROTEGIDOS (CATALOGO).....	120
<b>X.3 PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES.....</b>	<b>120</b>
<b>X.3 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.....</b>	<b>120</b>
<b>X.4 VIAS DE COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PÚBLICOS.....</b>	<b>122</b>
<b>X.5 OTRAS MEDIDAS EN RELACION CON LA PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.....</b>	<b>124</b>
X.5.1 GESTIÓN DE RESIDUOS.....	124
X.5.2 SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	124
X.5.3 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	124
X.5.4 EXPOSICIÓN AL PÚBLICO.....	124

# DO-b.Normas Urbanísticas.

## ***I. Naturaleza y ámbito de las normas:***

### **I.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN:**

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas, de planeamiento, urbanización, edificación o de otro tipo que se realicen en el territorio del término municipal de Monterrubio de la Armuña.

### **I.2 LEGISLACION URBANISTICA:**

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

- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones ( LRSV).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

### **I.3 VIGENCIA:**

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

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

### **I.4 REVISION Y SUSTITUCION:**

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la reconsideración de las determinaciones de ordenación general, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad. La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL y en el 168.2 del Reglamento.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas por un Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación supondrá la sustitución de las presentes Normas Urbanísticas.

### **I.5 MODIFICACIONES:**

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL y en los artículos 169 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero).

### **I.6 SUPLETORIDAD:**

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Regulatoras, será de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de ámbito Provincial o instrumento que las sustituya, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

**I.7 ORDEN DE PRIORIDAD EN LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN ESTAS NORMAS:**

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

- 1.-Planos de Ordenación.
- 2.-Catálogo.
- 3.-Normas Urbanísticas.
- 4.-Memoria Vinculante.
- 5.-Documentos de Información.

Dentro de los Planos de Ordenación prevalecerán los de mayor escala sobre los de menor escala y los planos de interpretación sobre el resto.

## **II. Régimen del suelo, planeamiento y gestión urbanística de las N.U.M.:**

### **II.1 GENERAL:**

Para el desarrollo de este apartado se hace necesaria una continua referencia a la legislación en materia de ordenación del territorio de la comunidad de Castilla y León. Con la finalidad de evitar la reproducción literal del articulado de la LUCyL y del RUCyL, se hará una referencia genérica a dicha normativa desarrollando exclusivamente aquellos apartados en los que se hace necesaria una mayor precisión para el ámbito que tratamos.

### **II.2 REGIMEN DEL SUELO:**

Será de aplicación lo dispuesto en el Título I de la LUCyL y del RUCyL.

A los efectos urbanísticos de estas Normas se ha clasificado justificadamente la totalidad del suelo del termino municipal en las diferentes categorías de suelo; suelo Urbano, suelo Urbanizable y suelo Rustico así como en sus diferentes subclasificaciones . La delimitación de dichos ámbitos se refleja de manera grafica en los planos de ordenación DO-5.1, DO-5.2, DO-5.3 y DO-5.4..

### **II.3 PLANEAMIENTO URBANISTICO:**

Será de aplicación lo que corresponda a lo dispuesto en referencia al Título II de la LUCyL y del RUCyL.

Según dicha normativa los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas son:

#### **a)Estudios de Detalle.**

No se han delimitado en el ámbito de las N.U.M. sectores ha desarrollar mediante este instrumento de planeamiento. Los Estudios de detalle que se planteen en suelo urbano consolidado con el fin de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada, habrán de comprender áreas homogéneas tales como manzanas, tramos enteros de calle,...

#### **b)Planes Parciales.**

Se han establecido seis ámbitos en suelo urbanizable delimitado donde el instrumento para determinar su ordenación detallada necesario es el de Plan Parcial y son los siguientes:

- \*Ur-1.1 "Centro".
- \*Ur-1.2 "Las Abuelas".
- \*Ur-2 "Picón del Cordel".
- \*Ur-3 "Serranitos".
- \*Ur-4 "Laderas del Viso".
- \*Ur-5"Pedrazas".

Además se ha señalado un área de suelo urbanizable no delimitado entre la N-630 y la autovía de nueva construcción. El Plan Parcial en este caso habrá, además de determinar la ordenación detallada, establecer la delimitación de su ámbito de actuación. La delimitación de dichos ámbitos se reflejan de manera grafica en los planos de ordenación DO-5.1, DO-5.2, DO-5.3 y DO-5.4..

#### **c)Planes Especiales.**

Al amparo de esta normativa no se precisa justificar la conveniencia de los mismos, ya que se consideran comprendidos en los objetivos finales de la presente normativa aquellos que se refieran a los siguientes aspectos:

- \*Ordenación del conjunto del sistema general de espacios libres públicos y de equipamientos (laderas del Viso).
- \*Ordenación del conjunto del sistema general de servicios urbanos.
- \*Establecimiento y ampliación de las nuevas vías y caminos previstos en la ordenación general del termino municipal.

- \*Ordenación de manera conjunta o pormenorizada de los espacios clasificados como suelo Rustico de Protección Natural, los clasificados como suelo Rustico de Protección Cultural y suelo Rustico de Asentamiento Tradicional.
- \*Ordenación de volúmenes y usos en el ámbito de la alquería de Mozodiel del Camino.
- \*Reforma de las Dotaciones Urbanísticas de servicios urbanos, pavimentación de vías públicas y espacios libres públicos del entorno de Casco Urbano Tradicional.

#### **II.4 GESTION URBANISTICA:**

Será de aplicación lo que corresponda a lo dispuesto en referencia al Título III de la LUCyL y del RUCyL.

##### **II.4.1a Unidades de normalización incluidas en la N.U.M.:**

Se han establecido **ocho** ámbitos de actuaciones aisladas de normalización de fincas (**enumerados del 2 al 9**) que se delimitan en el plano DO-5.6 de la documentación gráfica de las N.U.M.:

- \*UN-2 El aprovechamiento que le corresponde a la parcela 06 de la manzana 81538 será igual al que le correspondería respecto del antiguo planeamiento. El exceso que corresponde al Ayuntamiento habrá de utilizarse para compensar a los propietarios de la U.N.4, entrando en dicho proyecto de actuación como beneficio descontándose los gastos de realización, tramitación y gestión que tenga dicha actuación para el municipio. Habrán de realizarse los procedimientos administrativos necesarios para la desafectación de la parte señalada de la actual Plaza del Sacerdote Bernardo Ramos como dotación urbanística pública de vial público. (Se establece un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor de las N.U.M. para la realización del instrumento de gestión).
- \*UN-3 No será necesario en el caso de que en el momento de plantearse se configure como una única propiedad.
- \*UN-4 Tiene como objetivo repartir las cargas y beneficios entre las propiedades afectadas por la apertura de la nueva calle. Se ha de plantear conjuntamente con la U.N.-2.. (Se establece un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor de las N.U.M. para la realización del instrumento de gestión).
- \*UN-5 Es necesaria para formalizar las cesiones dotacionales contempladas por el planeamiento en dicho ámbito.
- \*UN-6 y UN-7 Se delimitan la unidad de Normalización de fincas para facilitar la posible solución a un problema de carácter privado que pudiera derivar en un problema urbanístico (deber de conservación y prevención de riesgos en este caso de índole de salubridad y seguridad pública). Dicha Normalización debería de orientarse en la adjudicación de los terrenos objetos del problema a los propietarios de las parcelas colindantes, en el caso de que esto no fuera así actualmente o cualquier otra solución tendente a posibilitar el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- \*UN-8 Es necesaria para formalizar las cesiones dotacionales contempladas por el planeamiento en dicho ámbito. Se ejecutara a la vez que el Proyecto de actuación del Plan Parcial del sector Ur-2"Picón del Cordel" en el que habrá de sumarse como carga la realización de esta actuación (normalización y urbanización). La parcela no perderá la condición de solar, cuando la halla alcanzado por la ejecución del Proyecto de Urbanización en ejecución, por la no realización de dicha dotación urbanística.
- \*UN-9 Es necesaria para formalizar las cesiones dotacionales contempladas por el planeamiento en dicho ámbito.

##### **II.4.1b Unidades de Expropiación incluidas en la N.U.M.:**

Será necesario la realización de este tipo de instrumentos de acuerdo con el art 223 y siguientes del RUCyL (Decreto 22/2004 de 29 de enero) para la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales entre otros el de Equipamiento "parque deportivo (campo de fútbol)" y "cementerio paisajístico".

También será de aplicación para la sustitución de los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos. Entre otros las parcelas señaladas como "cumplimiento prioritario de los deberes urbanísticos".

##### **II.4.2 Normas generales de urbanización:**

El incumplimiento de cualquiera de estas condiciones habrá de reflejarse justificadamente y deberá contar con la autorización expresa por parte municipal.

Los costes de las infraestructuras y los diferentes permisos necesarios de conexión a los servicios urbanos de las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o, proporcionalmente al aprovechamiento de dichos sectores, de los promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

#### a)RED VIARIA Y PAVIMENTACION.

Se ofrecerá especial atención al cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras.

##### ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación. La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior.

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

TIPO DE VIA	PENDIENTE MAX.
ACERAS	Según Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de CyL.
VIAS PEATONALES	
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO <i>(I y II)</i>	12,00%
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	7,50%
VIAS PERIMETRALES Y DE ACCESOS(paseos)	7,00%

##### CONDICIONES DE LAS VIAS PUBLICAS.

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

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

TIPO DE VIA	SECCION	
ACERAS	vías de ancho menor a 8 m.	Según solución específica.
	Vías de ancho entre 8 y 10 m.	1,20 m. libre de obstáculos
	vías de ancho mayor a 10 m.	1,50 m.
VIAS PEATONALES	4 m	
<i>VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO (grado II)</i>	<i>9 m</i>	
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO <i>(grado I)</i>	10 m	
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	15 m	
VIAS PERIMETRALES Y DE ACCESOS (paseos)	20 m	
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	15 m	

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

##### 1.Vías Peatonales.

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

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

La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

En el plano DO-5.5 de la documentación gráfica, se han grafiado las vías del entorno del Casco Urbano Tradicional que habrán de peatonalizarse, limitándose el tránsito de vehículos para el uso de garajes y demás usos existentes en estas vías.

En el mismo plano se establece de manera esquemática un área simétrica a la situación del casco tradicional donde habrá de predominar el tránsito peatonal en similares condiciones a lo establecido para el área del casco tradicional.

## 2.Vías de Tráfico rodado.

Se ha diferenciado cuatro tipos de vías para tráfico rodado dentro del núcleo urbano:

### **-Vías Urbanas de Acceso rodado. (Grado II).**

Se refieren a las no clasificadas en el resto de categorías y servirán para el acceso último a la edificación no pudiendo ser de paso hacia otras o introduciendo los mecanismos adecuados para que este tránsito se produzca (peatonalización, elementos disuasorios,...). Como norma general las calles de nuevo trazado tendrán una calzada de 6 metros de anchura como mínimo y una acera a cada lado de 1,50 metros, por lo que su sección mínima será de 9 metros. En el caso de que se prevea aparcamiento a uno o ambos lados, se aumentará la dimensión de la misma para su ubicación.

### **-Vías Urbanas de Acceso rodado. (Grado I).**

Se refieren a las no clasificadas en el resto de categorías que puedan servir de paso a modo de colectores de otras de menor categoría y como norma general las calles de nuevo trazado tendrán una calzada de 7 metros de anchura como mínimo y una acera a cada lado de 1,50 metros, por lo que su sección mínima será de 10 metros. En el caso de que se prevea aparcamiento a uno o ambos lados, se aumentará la dimensión de la misma para su ubicación.

### **-Vías Principales Distribuidoras.**

Son las vías a partir de las que se organizan las diferentes áreas y habrán de contar además del tramo de calzada que se considere necesario para una correcta distribución del tráfico rodado con un mínimo de 7 metros un área mínima total de 6 metros destinada a acerado y línea de arbolado que resuelva correctamente la convivencia entre el tráfico rodado y el peatonal. Será necesario el estudio, conjuntamente con el ayuntamiento, de la posibilidad de incorporar un espacio destinado a carril-bici aumentando la sección de la vía. En el caso de que se prevea aparcamiento a uno o ambos lados se aumentará la dimensión de la misma para su ubicación.

### **-Perimetrales y de accesos (paseos).**

Se trata de vías estructurantes de ámbito de conjunto del núcleo. Se mantienen las premisas establecidas para el tipo de vías Principales Distribuidoras, pero habrán de prestar especial atención a las mismas como imagen del municipio. Estos trazados habrán de acoger paseos arbolados que enlacen con continuidad, en el conjunto del municipio, sus espacios principales. Con este fin se cuidarán las plantaciones presentes en las mismas. En las vías perimetrales dicho paseo arbolado se configurará como transición entre el suelo Urbano y el Rustico.

En el plano DO-5.5 de la documentación gráfica se han grafiado de manera esquemática la situación de las vías Principales Distribuidoras y de las Perimetrales, Circunvalatorias y de Accesos de los nuevos crecimientos previstos. Esta estructura tiene carácter de ordenación general.

La nueva vía perimetral al norte del término municipal, habrá de dimensionarse bajo supervisión y con los criterios de la Diputación Provincial de Salamanca bajo la hipótesis como variante de la actual CV-206.

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado.

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar, el tipo de vía y la explanada sobre la que se asienten a la que serán de aplicación habrán de justificarse en función del tipo de tráfico y el suelo según las recomendaciones de proyecto y construcción de firmes y pavimentos de la Junta de Castilla y León y las instrucciones del Ministerio de Fomento 6.1-IC.. La explanada habrá de cumplir las condiciones mínimas correspondientes a la E1 de dicha instrucción. En caso de proponer secciones diferentes habrán de estar justificadas empíricamente. Para su ejecución será de aplicación el Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes (PG.3):

Contarán con aceras de una anchura mínima según el cuadro anterior. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

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

Los fondos de saco deberán señalizarse y resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 15m. Ø libre de obstáculos en el extremo de las mismas.

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

## **b)RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

### ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Se establece la obligatoriedad para los nuevos sectores de la aprobación previa a la del Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre urbanización del proyecto técnico que prevea la ejecución de los servicios urbanos de captación, impulsión, tratamiento y regulación de agua potable que aseguren estos servicios al nuevo sector .

En el caso de los sectores con uso predominante residencial alrededor del núcleo urbano de Monterrubio de Armuña este proyecto habrá de contemplar conjuntamente la resolución de todos ellos. Pudiendo, a partir de esta previsión, la ejecución solamente aquellas fases que garanticen dichos servicios en el sector contemplado. Esta planificación por fases será aceptada si a juicio municipal no se plantean mayores problemas económicos o relacionados con la ejecución posterior de los trabajos del resto de fases.

En cualquier caso el estudio habrá de establecer las cuotas de participación ponderando el mismo en función del nº máx. de viviendas y el aprovechamiento máximo de cada sector que será repercutido a los propietarios de dichos terrenos como especialmente beneficiados por la misma en cualquiera de las formas que contemple la legislación.

Se observará la necesidad de que este documento adopte la forma de un Plan Especial o no en función de la complejidad de gestión urbanística y del respeto de los derechos y deberes de los afectados.

Para este fin se ha previsto un espacio dentro del sistema general de servicios urbanos en el camino de subida a la Ermita donde ubicar dichas instalaciones junto al deposito actualmente existente. La necesidad de establecer nuevos sondeos se determinará del estudio de la capacidad de las captaciones existentes en relación con el crecimiento previsto.

No se podrán recibir las obras de urbanización de los nuevos sectores en tanto no estén ejecutados y en funcionamiento los sistemas generales que la sirven acorde a los estudios y Proyectos previamente aprobados debiendo figurar este extremo en el articulado de la Memoria Vinculante de los Planes Parciales.

Para los nuevos sondeos se deberán contar con los correspondientes permisos entre otros de la Confederación Hidrográfica del Duero acorde a la reglamentación en materia de aguas. Habrá de establecerse el mecanismo de ejecución de los mismos y la manera de equidistribuir su coste entre las áreas a las que sirvan.

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

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

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

### RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

El conjunto de la red cumplirá con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974) así como a la NTE-IFA y NTE-IFR en cuanto a su diseño. El calculo, construcción y control se podrá realizar según las normas sectoriales de aplicación a juicio del proyectista pero habrán de justificarse debidamente respecto a las NTE antes citadas.

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. Las acometidas domiciliarias se realizaran según el DB\_HS del Código Técnico de la Edificación aprobado el 15 de marzo de 2006 aceptándose la posibilidad de disponer en el caso de viviendas adosadas y pareadas la posibilidad de disponer una única llave de registro sobre la acera por cada dos viviendas y posteriormente contar con llave de paso individual registrable según modelo a determinar por el Ayuntamiento.

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

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

El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el caso de optar por una dimensión inferior se habrá de tomar los refuerzos mecánicos oportunos. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

Los elementos singulares de la red como llaves de paso, ventosas, desagües, anclajes,... se colocaran de acuerdo con las indicaciones de las NTE posibilitando un fácil mantenimiento de la red. A este respecto habrá de colocarse en cada derivación un nº de llaves de paso inferior en una al nº de ramales.

*A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 300 litros por habitante y día* Se podrán estimar una demanda de 200 l/hab y día en el caso de que se disponga de una red de riego independiente con reutilización de las aguas pluviales o soluciones alternativas de reducción del consumo de agua potable.

*Será obligatorio para las nuevas edificaciones en aquellos viales que dispongan de doble red de abastecimiento y riego la realización de doble acometida para ambas redes a realizar según las normas contenidas en el presente documento y en la ordenanza municipal de aplicación.*

Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, acordes a la normativa sectorial.

Se preverá también la ubicación de bocas de riego para la limpieza viaria y riego de los jardines, con una separación no superior a los 50 metros.

Será obligatorio, excepto cuando el Ayuntamiento considere motivadamente que se dan las circunstancias técnicas que así lo desaconsejen, una red de riego que incorpore los sistemas para la reutilización de las aguas pluviales en las condiciones que marque la normativa de aplicación.

### **c)RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO.**

#### RED DE ALCANTARILLADO

El conjunto de la red cumplirá con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), así como a la NTE-ISA en cuanto a su diseño. El calculo. construcción y control se podrán realizar según las normas sectoriales de aplicación a juicio del proyectista pero habrán de justificarse debidamente respecto a la NTE.

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

Las nuevas acometidas se realizaran obligatoriamente desde la parte superior de la canalización a la que se acometa. No pudiendo disponerse la misma para que en el caso de un funcionamiento normal de la canalización principal pueda introducirse las aguas fecales o pluviales al interior del pozo de registro dentro de la parcela

Será obligatorio para las nuevas edificaciones en aquellos viales que dispongan de conducciones separadas de aguas fecales y pluviales que se realice la doble acometida por lo que adecuarán para este fin las instalaciones interiores de la parcela.

No se podrán recibir las obras de urbanización de los nuevos sectores en tanto no estén ejecutados y en funcionamiento los sistemas generales que la sirven acorde a los estudios y Proyectos previamente aprobados debiendo figurar este extremo en el articulado de la Memoria Vinculante de los Planes Parciales.

En la elección de la canalización se optara por aquellas que presenten menor posibilidad de decantaciones, depósitos y obstrucciones al predominar en función de la orografía del termino municipal las pendientes y velocidades mínimas .

En el trazado de la red y los entronques con las acometidas no se permitirán ángulos agudos en sentido contrario al de la evacuación.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados y conectados a pozos de registro.

Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm. de diámetro, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo previa a la autorización correspondiente por parte del organismo que gestione dicho cauce.

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

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios. Esta dimensión es mínima y habrá de respetarse las distancias entre canalizaciones que establecen la normativa de aplicación (pliegos y NTE) o justificarse adecuadamente y ser aceptada dicha modificación por parte municipal.

Los elementos singulares de la red como pozos, aliviaderos, sumideros, cámara de descarga,... se colocaran de acuerdo con las indicaciones de las NTE.

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

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución mayor de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m<sup>3</sup>.

“Dada la situación del término municipal y la escasez de pendiente para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, habrá de incluirse en las áreas de nuevo crecimiento (Suelo urbanizable) una red separativa como manera de: 1º mejorar el funcionamiento de la estación depuradora y 2º incorporar la posibilidad de reutilizar el agua de lluvia para otros usos como la red de riego, almacenándose en depósitos de retención previstos en la urbanización. Estas instalaciones serán obligatorias excepto cuando el Ayuntamiento considere motivadamente que se dan las circunstancias técnicas que así lo desaconsejen.”

### SANEAMIENTO

La capacidad de evacuación del núcleo urbano esta condicionada a la instalación prevista del Colector General de la Armuña, que no ha previsto mayores crecimientos que los reflejados en las vigentes N.N.S.S.(93), por lo que los nuevos crecimientos habrán de proyectar conjuntamente un nuevo mecanismo de depuración de aguas residuales. Para este fin se han previsto una serie de espacios dentro del sistema general de servicios urbanos a lo largo del camino de Carbajosa donde ubicar los sistemas de depuración.

Se establece la obligatoriedad para los nuevos sectores de la aprobación previa a la del Proyecto de Actuación con las determinaciones completas sobre urbanización del proyecto técnico que prevea la ejecución de los servicios urbanos de saneamiento-tratamiento que aseguren estos servicios al nuevo sector .

En el caso de los sectores con uso predominante residencial alrededor del núcleo urbano de Monterrubio de Armuña este proyecto habrá de contemplar conjuntamente la resolución de todos ellos. Pudiendo, a partir de esta previsión, la ejecución solamente aquellas fases que garanticen dichos servicios en el sector contemplado. Esta planificación por fases será aceptada si a juicio municipal no se plantean mayores problemas económicos o relacionados con la ejecución posterior de los trabajos del resto de fases.

En cualquier caso el estudio habrá de establecer las cuotas de participación ponderando el mismo en función del nº máx. de viviendas y el aprovechamiento máximo de cada sector que será repercutido a los propietarios de dichos terrenos como especialmente beneficiados por la misma en cualquiera de las formas que contemple la legislación.

Se observará la necesidad de que este documento adopte la forma de un Plan Especial o no en función de la complejidad de gestión urbanística y del respeto de los derechos y deberes de los afectados.

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose para pequeños vertidos la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes. En cualquier caso el sistema de tratamiento de vertidos deberá evaluarse en el trámite de autorización de vertido que deberá

realizarse ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en caso de verterse sobre algún elemento del Dominio Público Hidráulico ( art.245 y siguientes R.D. 606/2003 de 23 de mayo) y en cualquier caso por parte municipal.

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

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

#### **d)RED DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

##### DISTRIBUCION DE ENERGIA.

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

Habrà de solicitarse el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación propuesta. En el caso de las nuevas áreas y unidades de actuación el ayuntamiento requerirá por escrito y previamente a la recepción de la misma la aceptación de la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano, Urbanizable, Rustico con protección la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica

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

##### ALUMBRADO PÚBLICO.

La instalación de la red de alumbrado público se realizara conforme con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes (REBT).

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en las recomendaciones del Ministerio de Fomento, Comité Español de Iluminación(CEI), Comité Internacional de iluminación (CIE) y de manera complementaria la NTE-IEE, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Las lámparas a utilizar se escogerán en función del tipo de vía a utilizar. En las áreas del casco tradicional, en zonas de centralidad con tráfico peatonal, ejes principales y espacios libres públicos se utilizarán preferentemente las de vapor de mercurio de color corregido. En las áreas de borde en contacto con suelo rustico y especial sensibilidad ambiental se utilizarán lámparas de baja emisión de rayos ultravioletas. En las vías de tráfico rodado se elegirá la lámpara en función de su rendimiento diferenciándose su disposición según la categoría de las mismas.

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

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

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados.

En todo lo que sea posible se aplicarán las siguientes *recomendaciones generales para la instalación del alumbrado desde el punto de vista del uso racional de la energía y de protección del paisaje* y fauna nocturna del instituto astrofísico de Canarias.

1)Evitar la emisión de luz directa hacia el cielo:

- Usar luminarias con reflector y cierres transparentes, preferentemente de vidrio plano o semicurvo. No inclinar las luminarias más de 10° para vidrios planos ó 5° para el resto.
- Usar luminarias certificadas por el IAC con un porcentaje de emisión al hemisferio superior instalado inferior al 2% (máximo del 5%) respecto al flujo total saliente de la luminaria.
- Usar proyectores para alumbrado de superficies horizontales de forma que la intensidad máxima de luz en o sobre el horizonte no supere las 10 cd/Klúmen ó 2500 cd a partir de los 10° bajo el horizonte hacia arriba (a partir de gamma 80°).
- Procurar usar proyectores asimétricos, con asimetrías adecuadas, sin inclinación (Máximo 10°) o simétricos con rejillas antideslumbrantes o deflectores.
- Evitar apuntamientos (dirección de la intensidad máxima) de proyectores con ángulos superiores a 70°. (Ello evita deslumbramiento a usuarios y vecinos).

*2) Evitar los excesos de iluminación y luminancia y de forma que su distribución fotométrica se adapte eficazmente a nuestra instalación.*

- Seguir las recomendaciones del Ministerio de Fomento, Comité Español de Iluminación y Comité Internacional de iluminación para establecer los niveles necesarios para iluminación de espacios, edificios, monumentos y letreros públicos y privados. Usar otras recomendaciones publicadas por fabricantes u otras instituciones de prestigio en los demás casos que no se especifiquen en las anteriores recomendaciones. Considerar los valores de estas recomendaciones como valores objetivo a conseguir.
- Estudiar la reducción de los niveles de iluminación o incluso el apagado de la instalación a partir de ciertas horas de la noche si la actividad o premisa que indujo su instalación cambiase de requisitos luminotécnicos (Ejemplo de alumbrado Comercial a Seguridad, reducción de la intensidad de tráfico, alumbrado de edificios y monumentos, carteles luminosos, etc.).
- No justificar excesos de iluminación en nuevas instalaciones porque las existentes vecinas fueron proyectadas con exceso, estas deben ser corregidas antes de una nueva intervención. Debe evitarse la competencia y el deseo de destacar instalaciones respecto a otras utilizando niveles luminotécnicos exagerados, lo cual solo lleva a una escalada incontrolada de consumos energéticos innecesarios debido al comportamiento del ojo humano. Por tal razón, las actuaciones públicas y privadas debe considerarse globalmente en los entornos a iluminar.
- No proyectar con exagerados niveles de iluminación en zonas socialmente conflictivas. Hay estudios que indican que los excesos de iluminación y especialmente el deslumbramiento incrementan el vandalismo.

*3) Procurar el uso de lámparas de vapor de sodio.*

- Cuando el rendimiento cromático referido para una instalación no sea un objetivo primordial, utilizar como primer objetivo lámparas cuyo conjunto lámpara/luminaria ofrecen la iluminación más eficiente en W/m<sup>2</sup>/lux (W=vatios reales instalados en la superficie de "m<sup>2</sup>" metros cuadrados útiles y "lux"=nivel medio en lux en dicha superficie), sin olvidar el costo de la reposición y duración de las lámparas.
- Estudios hasta el año 2.002 indican que las lámparas con radiaciones ultravioleta (mercurio alta presión) atraen hasta tres veces más insectos que las de vapor de sodio, produciendo reducciones en la biodiversidad de los entornos naturales situados a menos de 1km de distancia.
- Igualmente, existe una clara relación entre la reducción de melatonina en el cuerpo humano cuando es expuesto durante la noche a lámparas con radiación ultravioleta (su carencia durante la noche se asocia a la aparición de enfermedades como el cáncer cuando se está expuesto varias horas por la noche y de forma rutinaria). La luz ultravioleta (446-484nm) es la encargada de regular el ciclo circadiano de los seres vivos en la Tierra.

#### **e) RED DE TELECOMUNICACIONES**

El cálculo y disposición de las redes de distribución de telecomunicaciones se realizará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de las compañías suministradoras.

Habrà de solicitarse el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación propuesta. En el caso de las nuevas áreas y unidades de actuación, el ayuntamiento requerirá por escrito y previamente a la recepción de la misma, la aceptación de la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

**f) PLANTACIONES.**

En las áreas que se señalen en los nuevos sectores de suelo Urbanizable Delimitado como espacios Libres públicos y Zonas Verdes en cumplimiento con la normativa urbanística, se aplicarán los principios de la Xerojardinería evitándose la plantación de especies que precisen de un excesivo mantenimiento, gran consumo de agua, y que resulten incompatibles con el tipo de suelo y clima. Por este motivo se evitarán las grandes superficies de "césped" sustituyéndolas por plantas y arbustos tapizantes, u otras soluciones adecuadas para este fin. Se seguirán estas indicaciones excepto en el caso de indicación expresa por parte municipal.

En las vías señaladas en estos sectores como vías vinculantes habrá de disponerse plantaciones de arbolado de sombra en línea en todo su trazado y compatible con el resto de servicios y demás mobiliario urbano. Para este fin habrán de dimensionarse la sección de dichos viales. Se procurará la diferenciación de las vías mediante el tipo de arbolado propuesto (porte, hoja, floración,...).

**g) CANALIZACIONES.**

Como norma general las canalizaciones se realizarán bajo la acera, área de plantaciones o espacio de aparcamientos.

Se señalarán una serie de secciones tipo donde se reflejen las separaciones mínimas entre las diferentes redes, en horizontal y vertical según la normativa de aplicación en cada caso.

No se podrán situar diferentes redes superpuestas en la horizontal, más que en los cruces de las mismas, respetando las indicaciones para estos puntos de la normativa de aplicación.

Se establecerán los refuerzos tipo a adoptar y los casos en los que se han de aplicar.

En los casos de actuaciones en suelo urbano cuando se acometa obras de reforma o nueva edificación el Ayuntamiento deberá solicitar que se prevean y realicen a costa del solicitante las labores precisas para cumplir las condiciones de urbanización entre otras el soterramiento de los canalizaciones de los servicios urbanos.

**h) MOBILIARIO URBANO.**

Se situará guardando especial atención a la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, disponiéndose en la medida que sea posible en bandas dentro de la sección del vial que incluyan las líneas de arbolado.

## **III. Intervención en el uso del suelo:**

### **III.1 INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

#### **III.1.1 Clases y condiciones de las solicitudes.**

Según el objeto de la solicitud, se pueden clasificar en:

- 1.Obras de edificación.
- 2.Obras de urbanización.
- 3.realización de actividades e instalaciones.
- 4.Parcelación y reparcelaciones.
- 5.Primer ocupación o utilización.
- 6.Apertura de actividades.
- 7.Actuaciones urbanísticas diversas.

#### **III.1.2 Obras de edificación.**

Las obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

##### **a)OBRAS EN LOS EDIFICIOS**

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

- 1.Obras de restauración. Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.
- 2.Obras de conservación o mantenimiento. Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.
- 3.Obras de reparación. Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.
- 4.Obras de acondicionamiento. Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.
- 5.Obras de reestructuración. Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.
- 6.Obras exteriores. Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

##### **b)OBRAS DE DEMOLICION**

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

##### **c)OBRAS DE NUEVA PLANTA.**

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida, u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

**III.1.3 Obras de urbanización.**

Son las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

**III.1.4 Realización de actividades e instalaciones.**

Son las obras e intervenciones necesarias precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

**III.1.5 Parcelación y reparcelación.**

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una solicitud previa y la concesión de la denominada licencia de parcelación según se detalla en el apartado correspondiente del la LUCyL y el RUCyL.

**III.1.6 Primera ocupación o utilización.**

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

**III.1.7 Apertura de actividades.**

Con carácter previo al inicio de una actividad, deberá obtenerse según los casos la denominada licencia de apertura (actividades sujetas a licencia ambiental) o la autorización de inicio de actividad (actividades sujetas a autorización ambiental), según lo dispuesto en la legislación correspondiente (Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León).

**III.1.8 Otras actuaciones urbanísticas diversas.**

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

- 1.Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
- 2.Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

**III.1.9 Clases y condiciones de los instrumentos de ejecución.**

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas mediante la documentación técnica específica que permita la definición de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

El tipo de documentación necesario para definir dichas intervenciones será:

- 1.-Proyecto técnico.
- 2.-Memoria Valorada.

**III.1.10 Proyecto técnico.**

Será preciso la presentación de Proyecto técnico Visado y suscrito por técnico competente y Visado por colegio profesional en los casos que la normativa de aplicación y las presentes normas lo determinen.

El contenido de los proyectos técnicos es muy variado según el fin pretendido. De manera genérica, se puede considerar estructurado documentalmente en:

- 1.-Memoria Descriptiva y justificativa
- 2.-Pliego de condiciones técnicas
- 3.-Planos
- 4.-Presupuesto

Además de toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en la normativa sectorial.

Se pormenoriza a continuación según el tipo de solicitud algunas particularidades de dichos proyectos técnicos:

En los proyectos de edificación se seguirá lo dispuesto en la (LOE), Ley de ordenación de la edificación, en especial lo referente a la necesidad de presentar proyecto técnico y los técnicos competentes para su presentación en función del tipo de obra.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y del Código Técnico de la Edificación que le sean de afección establecidas en la normativa vigente.

Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate:

1) En los proyectos de obras de reforma en los edificios

1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

2) En los proyectos de demolición:

1. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler.

3) En los proyectos de obras de nueva planta:

1. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).

### **III.1.11 Memoria valorada.**

Documento que define determinadas obras de carácter simple y pequeña entidad (en general, adecuaciones interiores de edificios que no afectan a la estructura o construcciones auxiliares), que consta como mínimo de:

- Memoria suficientemente descriptiva de la intervención a juicio del Ayuntamiento y valoración aproximada de las obras.
- Un dibujo esquemático acotado que sea definitivo de la intervención a realizar donde se cuantifiquen superficies, altura,... y la relación con la edificación existente en caso de ampliación.
- Plano de situación de la intervención.
- Otra documentación que se considere precisa por el organismo competente

## **III.2. LICENCIA URBANÍSTICA.**

Son de estricta aplicación las disposiciones del Capítulo Primero del Título IV de la LUCyL y del RUCyL, siéndolo el presente Capítulo tan sólo con carácter supletorio y en lo que no se oponga o contradiga a dicha Ley ni a la Ley de Prevención Ambiental, y sus respectivos Reglamentos (ya dictados o que se dicten en el futuro).

### **III.2.1 Disposiciones generales.**

#### **a) COMPETENCIAS DE OTORGAMIENTO**

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

Se relacionan a continuación algunas particularidades en relación a la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas:

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

- \* En actuaciones en Suelo Urbano, sobre elementos no incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, ni en alguno de los supuestos enunciados en los puntos siguientes.

\*En Suelo Rústico, en los usos considerados “permitidos” por las presentes Ordenanzas y Normas, según las distintas categorías.

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

\*En actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural declarados o incoados, y actuaciones referidas a las fichas del inventario Arqueológico..

\*En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas.

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

\*En Suelo Rústico, en los usos considerados “autorizables” por las presentes Ordenanzas y Normas, según las distintas categorías. En este caso, el Ayuntamiento, una vez seguido el procedimiento establecido en el art. 25.2 de la LUCyL y en los artículos 306 al 308 del Reglamento, ha de emitir un informe, que ha de remitir a la CTU junto con la documentación presentada por el solicitante, para obtener la autorización previa.

\*En aquellos casos particulares expresamente establecidos en las presentes Normas.

4.Requerirán informe previo de la Comisión Territorial de Prevención ambiental:

\*La concesión de licencias de actividades sometidas a la Ley de Prevención Ambiental, sin perjuicio de la necesidad de previa evaluación de impacto ambiental en los casos previstos por la legislación que la regula. La licencia de obras para las actividades clasificadas no podrá ser concedida en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente.

5.Requerirán informe del organismo correspondiente las actuaciones que se vean afectadas por otras normativas sectoriales.

A título orientativo, y sin ánimo de ser una relación exhaustiva, los siguientes:

\*Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y de la Diputación Provincial cuando se trate de actuaciones en zona de dominio público, servidumbre o afección de carreteras autonómicas o locales respectivamente.

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

#### **b)PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS**

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

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

Asimismo, para las licencias ambientales reguladas en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León se estará a lo dispuesto en ella.

El procedimiento se iniciará mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento de solicitud en instancia dirigida al señor Alcalde, en la que se reseñará:

- a)Nombre, apellidos y domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.
- b)Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.
- c)Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.
- d)Documentación que se adjunta.

Junto con la instancia se entregará la documentación en ella reseñada y que será la especificada para cada actuación en las presentes Normas y en la reglamentación sectorial aplicable.

Igualmente se acompañará el resguardo del abono de la tasa correspondiente por tramitación si la hubiera.

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

*El Ayuntamiento podrá solicitar la información grafica de los proyectos de obras mayores en un formato digital medible (DXF,DWG).*

#### **c)PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS.**

Se consideran dos tipos de procedimientos abreviados en estas normas acogiendo su tramitación a lo expuesto en el art.294 del RUCyL.:

##### **TIPO I (actuaciones comunicadas).**

En las actuaciones que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la configuración de la edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable, se puede realizar un trámite que suponga prácticamente la mera comunicación con el pago de la tasa que corresponda.

Estarán sujetas a este procedimiento las actuaciones urbanísticas señaladas en el apartado III.2.2.b.1 "Actuaciones Comunicadas":

La sujeción a este procedimiento lo establecerá el propio Ayuntamiento en función de la solicitud presentada.

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

En la solicitud deberán hacerse constar, además de los datos especificados normalmente, la descripción de las obras a realizar.

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

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

TIPO II(Intervenciones Menores).

Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor, u otras intervenciones que se consideren en esta normativa en función de su sencillez, susceptibles de acogerse al procedimiento abreviado.

La sujeción a este procedimiento lo establecerá el propio Ayuntamiento en función de la solicitud presentada.

Estarán sujetas a este procedimiento las actuaciones urbanísticas señaladas en el apartado III.2.2.b.2 "Intervenciones Menores":

#### **d)SILENCIO ADMINISTRATIVO. ACTOS PRESUNTOS.**

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

- 1.Denegada cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos y al dominio público.
- 2.Otorgada en el resto, sin perjuicio de lo expresado en el presente apartado.

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

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

#### **e)TRANSMISION DE LICENCIAS**

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

#### **f)MODIFICACION DE PROYECTOS**

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

### **III.2.2 Disposiciones particulares de las Licencias Urbanísticas.**

#### **a)LICENCIAS DE OBRAS**

##### **1.Actuaciones comunicadas**

Son aquellas que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la configuración de la edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable pudiéndose aplicar entre otras y con carácter indicativo:

- 1.Reparación y sustitución de solados.
- 2.Retejo y sustitución de placas de fibrocemento u otro material análogo y siempre similar al existente.
- 3.Reparación o colocación de canalones o bajantes.
- 4.Enfoscado o revestido de muros por mortero de cemento o materia análoga.
- 5.Pintura o revoco de paramentos exteriores de las edificaciones.
- 6.Colocación de escayolas.
- 7.Limpieza de solares sin excavación ni desmonte.
- 8.Impermeabilización de cubiertas.
- 9.Sustitución de aparatos sanitarios.

En todo los casos siempre que dichos actos fueran compatibles con la ordenanza en vigor.

## **2.Intervenciones menores**

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

Son actos sujetos a esta licencia las siguientes actuaciones urbanísticas siempre en función de su escasa entidad técnica y constructiva entre otras y con carácter indicativo:

- 1.Chapados exteriores.
- 2.Demolición o construcción de tabiques mostradores.
- 3.Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación.
- 4.Sustitución o reparación de elementos de fachada.
- 5.Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m.
- 6.Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates.
- 7.Reparación o reestructuración de instalaciones existentes.
- 8.Instalaciones de gas.
- 9.Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas.
- 10.Instalación de grúas.
- 11.Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes.
- 12.Lápidas, panteones, sepulturas y nichos.
- 13.Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas.
- 14.Pozos de abastecimiento.
- 15.Construcción de pozos de hasta 20 m<sup>3</sup>
- 16.Apertura de zanjas en vía pública y acometidas.
17. Construcción de cobertizos menores de superficie menor de 4 m<sup>2</sup>
- 18.Instalación de vallas y carteles publicitarios.
- 19.Colocación de postes.
- 20.Colocación de andamios.
- 21.Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m.
- 22.Cerramiento de terrazas.
- 23.Aquellas asimilables a las anteriores.
- 24.Las que por precisar de la colocación de andamios o por afectar a elementos se excluyen del punto 1 del presente apartado.
25. Licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
26. instalación de elementos prefabricados.

Las solicitudes de licencias de obra menor deberán contar con la siguiente documentación además de la que sea de aplicación de la expuesta en la presente normativa y en el resto que le sea de aplicación. La inclusión de una actividad dentro de este apartado no implica la necesidad de presentación de proyecto técnico en las situaciones que así se considere:

1. Instancia de solicitud según lo definido en las presentes Ordenanzas y Normas
2. Plano de situación y emplazamiento para las solicitudes en Suelo Rústico
3. En los casos 2), 6) y 22), planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones de la zona afectada, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado
4. En los casos 9) y 18) planos acotados con las dimensiones de los elementos que pretenden colocarse, situación materiales, etc.
5. En los casos 11), 16), 18) y 20), plano de emplazamiento indicando la ocupación de vía que se solicite y propuesta de solución para la circulación.
6. Cuando la obra afecte a fachada, fotografías del edificio o paraje en su conjunto.
7. En los casos que lo determine la legislación aplicable, oficio de dirección de obra de técnico competente.
8. En el caso 10). Será necesario presentar ante el Ayuntamiento la documentación que acredite el cumplimiento de la reglamentación específica.
9. En el caso 25). Será de aplicación lo dispuesto en el apartado específico de esta normativa.
10. En el caso 26). Será necesario en función de la envergadura de la intervención, los certificados suscritos por técnico competente acerca de la adecuación de dicho elemento para el fin propuesto acorde con la normativa de aplicación, así como el cumplimiento de la presente normativa en el resto de actuaciones necesarias para su implantación que podrían condicionar su inclusión como "intervención mayor".

### **3. Intervenciones mayores**

Corresponden a aquellas solicitudes de licencia de obras que, por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico, precisan de una mayor definición y control.

A efectos de la documentación precisa para solicitar la licencia de obra, se considerará obra mayor la que presente circunstancias de riesgo o peligro para los usuarios del edificio, tanto en sus condiciones de solidez, como en el funcionamiento de sus instalaciones y servicios, y por tanto, exista una responsabilidad evidente a juicio del Ayuntamiento.

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

1. Instancia de solicitud según lo definido en las presentes Ordenanzas y Normas
2. Dos ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente según la Ley de ordenación de la edificación y demás de normativa sectorial aplicable, en las condiciones y con la documentación fijadas en las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. En caso de ser necesarios informes o autorizaciones de otros organismos habrá de presentarse nuevos ejemplares del proyecto en las mismas condiciones que lo expuesto con anterioridad.
3. Para los edificios y zonas protegidas en función de su grado, la documentación complementaria establecida en estas Ordenanzas y Normas.
4. Certificaciones de andamios suscritas por Técnico competente, cuando sea necesaria su colocación, excepto en obras de nueva planta.
5. Certificaciones registrales de adosamiento, mancomunidades de patios, tratamiento de medianerías y aquellas otras acreditaciones requeridas para los correspondientes casos en los diferentes artículos de estas Ordenanzas y Normas.

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

Previa a la utilización de las edificaciones será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización.

### **4. Aplicación de las condiciones a las edificaciones y construcciones existentes.**

#### **a) Usos "Disconformes con el planeamiento":**

Lo expresado a continuación es complementario del art. 186 del RUCyL. En la interpretación de dicho artículo se entiende por Consolidar: 1.Dar firmeza y solidez a algo, 3.Reunir, volver a juntar lo que antes había quebrado o roto, de modo que quede firme.

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en el presente Capítulo y en los Títulos anteriores, ya sea por condiciones de volumen, posición, estéticas o de uso, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán disconformes con el planeamiento, debiendo ajustarse a lo especificado en dichas condiciones, cuando se realicen obras distintas a las permitidas en el cuadro adjunto, o cuando por las especiales características de la falta, se ordenase su subsanación.

En los terrenos que sustenten usos declarados “disconformes con el planeamiento”, tan sólo podrán autorizarse aquellas que figuran en el cuadro que se expone a continuación, en función de la causa que motivara su declaración de “disconformes con el planeamiento”, además de las necesarias para la ejecución de las presentes Normas.

En cualquier caso, se permitirán las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. Cualquiera que sea el tipo de obra que se realice, ya sea ilegal o autorizable, no podrá producir incremento del valor de la expropiación.

Los edificios destinados a equipamiento público no se considerarán “disconformes con el planeamiento”, debiendo, no obstante, programar las medidas oportunas para adecuarse a las normas zonales correspondientes en el plazo más breve posible

Las edificaciones tradicionales no tendrán la consideración de “disconformes con el planeamiento”, excepto cuando se vea afectada su alineación, y salvo distinta indicación en planos de Ordenación, entendiéndose por tales aquellas que:

- 1.Su antigüedad sea superior a 70 años, desde la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas y Normas.
- 2.Conserven estructura y materiales originales de cubierta y de cerramiento.

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

Las obras permitidas, en función de la causa que motive la declaración de “disconforme con el planeamiento”, se relacionan en el siguiente cuadro:

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

NOTAS:

- (1) Se entiende permitida siempre que la restitución, global o parcial del edificio, no afecte a la zona que motivó la declaración de “disconformes con el planeamiento”.
- (2) No se permitirán si la Modificación de Alineación afecta a más del 50% de la edificación, a más de 20 m<sup>2</sup> o se encuentra incluida en una Unidad de Actuación que cuente con Proyecto de Actuación aprobado.

En todo caso, cualquiera de las obras antes mencionadas se entenderán permitidas si el objetivo de las mismas es eliminar la causa que motivó su declaración de “disconforme con el planeamiento”.

En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes

e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución. Se incluyen también en este apartado reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

*b) Usos declarados "fuera de ordenación":*

Lo expresado a continuación es complementario del art. 185 del RUCyL. En la interpretación de dicho artículo se entiende por Consolidar: 1. Dar firmeza y solidez a algo, 3. Reunir, volver a juntar lo que antes había quebrado o roto, de modo que quede firme.

Tienen la consideración de usos "fuera de ordenación" expresamente en este instrumento los siguientes:

1\* Los usos que se producen en la parcelas 102 y 74 del polígono 502, al establecerse actividades en las mismas contrarias a las NNSS(93) que se revisan, y a las presentes Normas Urbanísticas Municipales y gravemente atentatorias contra el medio ambiente y sobre el paisaje del teso del viso y la Ermita. Entre estas cabe destacar las instalaciones y construcciones no autorizadas, los vertidos sobre la cárcava, la acumulación de escombros y otros materiales. En este caso es además necesario al haberse establecido una unidad de expropiación. La gravedad de lo expuesto y de su relevancia para un área que se pretende potenciar justifica su inclusión como "fuera de ordenación" de forma expresa. Se representa su situación con el nº1 en los planos de ordenación.

2\* La pequeña construcción existente en la parcela 58 del polígono 502. Se trata de una construcción aparentemente vinculada a la explotación agrícola, no permitida por el presente instrumento, a modo de cobertizo de muy mala calidad en las cercanías de la ermita del Viso junto al camino de los Cascajos. El grado de protección e importancia de este entorno a la vez que el tipo de construcción del que se trata justifican su inclusión en esta categoría. *Se representa su situación con el nº2 en los planos de ordenación.*

3\* Las construcciones contrarias a la ordenación establecida ubicadas en el cruce de la carretera CV-97 y la CV-206 por doble motivo. El primero parte de que dichas construcciones se encuentran directamente sobre una vía pecuaria de primer orden como es la Cañada Real Zamorana y un segundo que es que se sitúa dentro de la zona de afección de las vías de mayor importancia del municipio tanto actuales como de las que se prevén tal y como se observa en los planos de ordenación. Se representa su situación con el nº3 en los planos de ordenación.

4\* Las construcciones e instalaciones tales como vallados, cercas y otras construcciones auxiliares de pequeña entidad al exterior de las alineaciones oficiales reflejadas en el plano DO\_5.6 de la documentación gráfica tendrán la consideración de usos "fuera de ordenación" de forma expresa a efectos de permitir una gestión completa de estas situaciones mediante el procedimiento de actuaciones aisladas de normalización según los art.216 y siguientes del RUCyL.

## **b) LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION**

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

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

1. Instancia de solicitud según lo definido en las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Dos ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. En caso de ser necesarios informes o autorizaciones de otros organismos habrá de presentarse nuevos ejemplares del proyecto en las mismas condiciones que lo expuesto con anterioridad.

## **c) LICENCIAS AMBIENTALES (ACTIVIDADES E INSTALACIONES)**

Se seguirá lo dispuesto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y de manera subsidiaria en todo lo que no se contradiga con la misma en el siguiente apartado.

### **1. Actividades e instalaciones sometidas a comunicación.**

Según lo dispuesto en el título VII de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León estarán sujetas a la mera comunicación las actividades así señaladas en el Anexo V de dicha ley. Se excluyen aquellas instalaciones generales especificadas en el proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia concedida.

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

- Instancia de solicitud según lo definido en las presentes Ordenanzas y Normas.
- Plano de situación
- Plano acotado de la planta del local
- Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones
- Valoración de las instalaciones.

La mera comunicación para actividades inocuas autoriza tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación, por lo que no están sujetas a la obtención de una ulterior licencia de apertura de actividad o funcionamiento.

Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, pueden sustituir el régimen de comunicación por el sistema de establecer la licencia ambiental para determinadas actividades incluidas en el Anexo V de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León según el punto 3º de su art.58.

### **2.Actividades sometidas a autorización ambiental.**

Según lo dispuesto en el título II de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León

### **3.Actividades sometidas a licencia ambiental.**

Según lo dispuesto en el título III de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Requerirán para su solicitud de la presentación de la documentación descrita en el artículo 26 de dicha Ley, que es:

Instancia de solicitud según lo definido en las presentes Ordenanzas y Normas.

Proyecto Técnico de la actividad, firmado por técnico competente, en el que se contenga la descripción de la actividad con indicación de las fuentes de emisiones, el tipo de éstas y la magnitud de las mismas, así como la incidencia sobre el medio afectado, el cumplimiento de la normativa sectorial exigible, las técnicas de prevención, las medidas de gestión de residuos, los sistemas de control de emisiones y las medidas correctoras a adoptar.

Autorizaciones previas exigibles.

Declaración de los datos que gocen de confidencialidad.

Cualquier otra cosa que se determine reglamentariamente.

Previa la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia de apertura o autorización de inicio de actividad. En cuanto a las obras, instalaciones o actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental, se estará a lo previsto por la Ley de Prevención Ambiental en su título VI, y demás legislación estatal y autonómica que las regula.

### **4.Cambios de titularidad.**

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

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

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

## **d)LICENCIAS DE PARCELACION Y REPARCELACION**

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

- 1.Instancia de solicitud según lo definido en las presentes Ordenanzas y Normas.
- 2.Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que incluya:
  - a.Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas en las que se fundamente, en a que se describirá cada finca original existente (indicando, en su

caso, las servidumbres y cargas que la graven) y cada una de las nuevas parcelas resultantes, explicitando su aptitud para el uso a que se destina según la normativa.

b. Títulos que acrediten la propiedad de las fincas.

c. Planos que reflejen el estado actual de las fincas existentes, representando las edificaciones, el arbolado y los usos, a escala mínima 1:500 y sobre la base de los planos de ordenación de las presentes Normas.

d. Planos que reflejen las parcelas resultantes perfectamente identificadas y con indicación expresa de cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa para que resulten aprovechables.

#### **e) LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION O UTILIZACION**

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

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

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

1. Instancia de solicitud según lo definido en las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Certificado final de obra suscrito por el técnico director de las mismas en el que se indique el ajuste de lo construido a lo contenido en el proyecto base o, en su caso, a los modificados presentados.
3. Otra documentación que se estime necesaria para definir las obras ejecutadas y su adaptación a la licencia concedida en su día.

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

#### **f) LICENCIAS DE APERTURA DE ACTIVIDADES**

Se seguirá lo dispuesto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y de manera subsidiaria en todo lo que no se contradiga con la misma en el siguiente apartado.

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

La documentación a presentar una vez finalizada la actuación será:

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

#### **g) LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

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

##### **1. Actuaciones urbanísticas provisionales**

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

1. Sondeos de terrenos, a los que se acompañará compromiso del solicitante de reponer el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.
2. Vallados de obras y solares.
3. Aperturas de zanjas y calas.

4. Instalaciones de andamiajes, apeos y grúas. En aquellas instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicarán en los planos las áreas de barrido.

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

## **2. Actuaciones urbanísticas estables**

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

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

Salvo las actuaciones que expresamente hayan de tramitarse por el procedimiento de intervención menor, todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento de intervención mayor.

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

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

## **III.3. CONSERVACION Y RUINA DE EDIFICACIONES**

Son de aplicación las disposiciones del Capítulo Segundo del Título IV de la LUCyL y del RUCyL, siéndolo el presente Capítulo tan sólo con carácter supletorio.

### **III.3.1 Deber de conservación de los inmuebles..**

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

Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o las presentes Normas.

Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones de las presentes Normas y sectorial.

Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

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

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

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

#### **1.Urbanizaciones:**

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

#### **2.Construcciones:**

En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Las condiciones estéticas se precisan según la zona en las presentes ordenanzas comunes de la edificación "Condiciones estéticas"

#### **3.Instalaciones y carteles.**

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado 2, adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

### **III.3.2 Plazos específicos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.**

Se señalan en el plano nº DO-5.6 con la leyenda "Parcela de cumplimiento prioritario de los deberes urbanísticos" parcelas que incumplen actualmente los deberes urbanísticos que les corresponden como bien inmueble en suelo Urbano Consolidado según la LUCyL y el RUCyL. Se fija un plazo máximo de 2 años a partir de la entrada en vigor de la presente normativa para el cumplimiento de los deberes momento a partir del cual se seguirá lo dispuesto en la sección 5º del Capítulo III del RUCyL pudiéndose llegar a la expropiación o la venta forzosa de los bienes que incumplan dichos deberes.

*Se pormenorizan a continuación por parcelas afectadas la relación de los deberes urbanísticos que se consideran incumplidos en el presente instrumento para lo cual se enumeran en el plano nº DO\_5.6 del 1 al 25. Se indica en un primer término los deberes urbanísticos a los que se hará una alusión posterior:*

*Deberes urbanísticos:*

*A.Deber de uso (art. 15 RUCyL).*

*B.Deber de adaptación al entorno (art. 17 RUCyL. Ordenanzas estéticas Casco tradicional).*

*C.Deber de Conservación (art. 19 RUCyL).*

*D.Deber de urbanización, cesión y edificación (art. 41 RUCyL).*

*Actuaciones necesarias:*

*a.Adaptación de los materiales existentes a la ordenanza del Casco Tradicional.*

b.Labores de mantenimiento de los paramentos exteriores.

c.Parcela a edificar.

d.Parcela a realizar cerramiento

e.Construcción ruinosas a repara o edificar

<i>Parcela nº</i>	<i>Deberes incumplidos</i>	<i>Actuaciones necesarias</i>
1	B,C	a,b.(Ladrillo color no tradicional (n.t.) y fachada en mal estado)
2	B,C	a,b.(Material de cobertura n.t. y puerta en mal estado)
3	C	b.(Fachada en mal estado)
4	B,D	a,c.(Materiales de cerramiento n.t., sin edificar).
5	B	a.(Materiales de cerramiento n.t.).
6	B	a.(Materiales de cerramiento de mortero en su color n.t.).
7	B	a.(Materiales de cerramiento de mortero en su color n.t.).
8	C,D	c,d.(Parcela sin cerramiento y sin edificar)
9	D	c.(Parcela fuera de alineación).
10	D,B	c.(Parcela fuera de alineación y con materiales n.t.).
11	B,C	a,b.(Paramentos exteriores n.t. y en mal estado)
12	C,D	c,d.(Parcela con cerramiento en mal estado y sin edificar)
13	B	a.(Materiales de cerramiento y cobertura n.t.(Mortero y chapa.).
14	B	a.(Materiales de cerramiento de mortero en su color n.t.).
15	B	a.(Materiales de cerramiento y cobertura n.t.(Mortero y chapa.).
16	B	a.(Materiales de cerramiento de mortero en su color n.t.).
17,18	C	d.(Parcelas sin cerramiento)
19	B	a.(Puerta metálica en mal estado y cobertura n.t.(chapa.).
20	B,C	a,b.(Cerramiento inacabado y con vuelos incompatibles n.t.).
21	C,D	e.(Parcelas con construcciones ruinosas)
22	B	a.(Materiales de cerramiento de mortero en su color n.t.).
23	B	a.(Materiales de cerramiento y cobertura n.t.(Mortero y chapa.).

### **III.3.3 Inspección Técnica de construcciones:**

El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de los artículos 315, 316, 317 y 318 del RUCyL (Decreto 22/2004 de 29 de enero) en referencia a la Inspección Técnica de construcciones en aquellas construcciones situadas dentro de la ordenanza del Casco Urbano Tradicional que se indica gráficamente en el plano DO\_5.6 del presente documento.

### **III.4 PROTECCION DE LA LEGALIDAD**

Son de estricta aplicación las disposiciones del Capítulo Tercero del Título IV de la LUCyL y del RUCyL ,

## **IV. Información urbanística y participación social:**

Son de aplicación las disposiciones del Título VIII de la LUCyL y del RUCyL.

## V. Ordenanzas Comunes de la Edificación.

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración. A estas condiciones generales habrá que añadir las particulares para cada zona que se desarrollan en los apartados VII de las presentes Normas.

Los nuevos sectores, en el momento de establecer su ordenación detallada, podrán optar por asumir directamente las mismas u adoptar otras determinaciones que habrán de justificarse razonadamente en función de las circunstancias que concurran en cada caso.

De manera subsidiaria y en aquello que no se especifique en contrario en las presentes ordenanzas se contemplará lo especificado en las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial o cualquier otro instrumento de Ordenación del Territorio que sea de aplicación y en las normas referidas a las Viviendas de Protección Oficial.

### V.1 CONDICIONES DIMENSIONALES.

#### 1) DEFINICION. TIPOS DE PARCELA

Se define el término *parcela* a efectos de la normativa urbanística como la superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística, estando esta definición entre los conceptos señalados en la disposición adicional única del RUCyL.

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

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

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

#### 2) PARCELA MINIMA

Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela. Las dimensiones de la parcela mínima se establecen en las condiciones particulares para cada zona.

Las limitaciones a la parcelación urbanística de afección a la parcela mínima se describen en el art.310 del RUCyL.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales, previa aprobación municipal, en el caso de parcelas dentro del Casco Urbano Tradicional y pudiéndose demostrar que se trata de una parcelación anterior a las N.N.S.S.(93) que se revisan. Además estas deberán cumplir con el resto de las condiciones referidas a la parcela mínima, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### 3) PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

Tendrán la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL y art.24 del RUCyL, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Para que una parcela sea edificable será necesario:

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

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos en base a las condiciones de urbanización y construcción simultánea que fijan la LUCyL y el RUCyL..

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

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

Se deberá considerar el parcelario existente en el momento de la aprobación inicial de las presentes normas en el suelo clasificado como Urbano Consolidado (suelo Urbano según N.N.S.S.(93) y Plan Parcial del sector A-1 "Las Arenas"). En el resto de sectores el parcelario será el establecido por los instrumentos de Gestión aprobados. Se podrá solicitar por parte municipal los documentos necesarios para determinar la fecha y características de formación de las parcelas para las que se solicite la obtención de algún derecho urbanístico.

#### 4)LINDEROS.

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

1. Serán linderos frontales, los que delimitan la parcela con las vías o espacios libres públicos al que dan frente.
2. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal en el caso de definirse con claridad un único lindero frontal..

Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan estas normas para uno o varios linderos de la parcela. Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y traseros, y éstos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomara como separación la distancia mayor.

#### 5)ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

-Alineación exterior: Las alineaciones exteriores son los planos verticales que definen el perímetro de las manzanas, agrupaciones o parcelas, estableciendo la separación entre los viales y espacios libres de dominio y uso públicos y las parcelas o solares de propiedad privada. Estas alineaciones coincidirán con las actualmente existentes salvo las modificaciones puntuales de las mismas señaladas en el plano número DO 5.6 y las nuevas alineaciones que se establecen en el mismo plano. En dicho plano se diferencian en algunas áreas alineaciones en posición de planta baja y plantas primera conformando espacios porticados o edificaciones escalonadas. Estos condicionantes particulares se definirán dentro de las ordenanzas particulares de dichas áreas. Todos los terrenos de propiedad particular situados fuera de las alineaciones de planta baja están destinados a viales o espacios libres públicos y son por tanto objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

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

-Alineación interior. Se establecen dos tipos de alineación interior:

\*Son las que definen las fachadas interiores de edificación, estableciendo la separación entre los espacios libres privados y los edificados dentro de las mismas parcelas. Estas alineaciones interiores son susceptibles de modificación o rectificación a través de los Proyectos de Edificación, siempre que no se supere la profundidad máxima establecida en la Ordenanzas Particulares.

\*Otro tipo de alineaciones son los planos verticales que delimitan los patios generales de manzana, estableciendo la separación entre los espacios privativos y los espacios comunitarios de la manzana. Estas alineaciones interiores sólo son obligatorias en la tipología de Viviendas Agrupadas en Manzanas con Patio.

**6)RASANTES**

Se definen las siguientes:

- 1.Rasante de viales es el perfil longitudinal de las vías públicas medido sobre la alineación exterior. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.
- 2.Rasante de terrenos es el perfil del terreno, bien natural o bien modificado por los vaciados o rellenos permitidos.

Se permite la modificación de las rasantes interiores con un relleno sobre la rasante natural originaria hasta la posición de la planta baja del posible edificio que se sitúe sobre cada parcela con un máximo de 2.20 m. en las lindes interiores medida sobre el terreno natural. Los cerramientos en las mismas se medirán igualmente sobre la cota de terreno natural para no aumentar la altura del mismo en función del relleno anterior.

**7)RETRANQUEOS Y FONDO EDIFICABLE**

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

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

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

En las parcelas de suelo Urbano donde se establezcan nuevas alineaciones exteriores al interior de la parcela actual y que sean objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, los retranqueos obligatorios se contarán desde el límite de la parcela bruta.

**8)OCUPACION**SUPERFICIE OCUPABLE

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

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

SUPERFICIE OCUPADA

Es la contenida dentro de la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación incluyendo vuelos cerrados, sin incluir sótanos totalmente enterrados, patios y espacios libres de edificación. Los vuelos (sin incluir los aleros permitidos) y los porches abiertos computarán íntegramente su superficie. La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable sobre rasante.

SUPERFICIE LIBRE

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

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fijen estas Ordenanzas y Normas.

COEFICIENTE DE OCUPACION

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

**9)EDIFICABILIDAD**SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela y puede venir determinada por:

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

SUPERFICIE EDIFICADA

Será la superficie construida que consume edificabilidad y que se detallara pormenorizadamente en cada ordenanza específica con las siguientes condiciones:

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

- 1.Los soportales y plantas bajas porticadas de uso público.

Quedando incluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las zonas:

- 1.Los vuelos (sin incluir los aleros permitidos) y los porches abiertos que computarán íntegramente su superficie.

En base a este nueva ordenanza no podrán quedar disconformes con el planeamiento por este motivo las edificaciones anteriores a la entrada en vigor del presente documento.

2. Toda superficie cubierta sobre rasante con altura techo superior a 150 cm. situadas en cualquier planta sobre rasante y con cualquier uso incluidos los garajes. Las edificaciones que se encuentren concedida Licencia Urbanística a fecha de entrada en vigor de las N.U.M. no podrán quedar disconformes con el planeamiento por este motivo.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

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

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

En edificaciones acabadas anteriores a la aprobación inicial del presente documento y en caso de controversia respecto de la parcela sobre la que aplicar los parámetros urbanísticos, se aplicará a la dimensión real que describa la parcela registral. Se aplicará igualmente al porcentaje de superficie de aquellas parcelas comunes que pueda acreditar la propiedad en el caso de que estas parcelas dispongan de dicho aprovechamiento o sean base de aplicación de cualquier otro parámetro de volumen .

**10)SUPERFICIE CONSTRUIDA**

Se entiende por superficie construida la definida como tal en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

**11)SUPERFICIE UTIL**

Se entiende por superficie útil la definida como tal en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

**12)ALTURA DEL EDIFICIO.**

La altura del edificio se podrá determinar por el número de plantas y/o por unidades métricas desde las cotas que se determinen. En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

**1.Altura de cornisa,** Es la dimensión vertical en el punto medio de la fachada de la edificación medida desde la rasante hasta el remate superior del plano vertical de la fachada o cornisa de la cubierta.

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

En los ámbitos que así se indique expresamente en las condiciones particulares y a fin de admitir diferentes soluciones arquitectónicas sin penalizar la altura por remates de petos del plano vertical de la fachada, se admitirán petos o frontones de remate sobre el punto inferior de cornisa o alero siempre que no sobrepasen la altura máxima en más de un metro.

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

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

La altura máxima permitida en cada caso para la cornisa o alero debe respetarse también en todo el perímetro libre de la edificación. La medición de la altura sobre alineación oficial exterior se realizará con los siguientes criterios, salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona incluso en fachadas interiores a patios de parcela o manzana.

El nº de plantas máximo vendrá determinado en las ordenanzas particulares cada zona de acuerdo con las definiciones establecidas a continuación

Se entiende por planta toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

1. **Sótano**. Es aquella planta cuyo nivel de techo terminado se encuentra en todos sus puntos bajo la rasante del vial o del terreno natural en contacto con la edificación. Su altura libre no será inferior a 2,20 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.
2. **Semisótano**. Es aquella planta en la que no siendo sótano la cara inferior de su techo se encuentra por encima de la rasante hasta un máximo de 1 m medidos desde el mismo punto de referencia desde donde se mida la altura de la edificación.  
La altura libre no será inferior a 2,20 m. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, no se desarrollarán usos residenciales. Sólo se permitirá, como máximo, profundizar en el terreno con la construcción de un sótano y un semisótano.
3. **Baja**. Es la planta de acceso o de referencia de la edificación, en la que el nivel de pavimento terminado está sobre las rasantes a una altura máxima de 1,40 m sobre el plano de apoyo del pavimento medidos desde el mismo punto de referencia desde donde se mida la altura de la edificación..  
La altura de la planta baja se determinará en las condiciones particulares de las zonas o usos.
4. **Planta de piso**, que es la planta situada por encima del techo de planta baja.
5. **Bajo cubierta** o sobrado, que es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo los planos inclinados de cubierta.

Salvo distinta indicación en las condiciones particulares de la zona, se prohíbe expresamente la construcción de buhardillas sobre el plano de cubierta, debiendo resolverse de otra forma la iluminación de estas piezas.

No computarán, a efectos del número de plantas, los aprovechamientos bajo cubierta que queden englobados de forma natural bajo los faldones de los tejados.

Se entiende por "...forma natural .....de las cubiertas" para el caso que tratamos aquellas cubiertas que respondiendo a las topologías tradicionales entre las del entorno (Armuña) no presentan cambios de pendiente y quedan englobadas entre los planos virtuales que forman las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de fondo edificable y desde estas con su altura máxima de cornisa y sus pendientes máximas sin superar la altura de cumbrera máxima.

No se permitirán fuera de esos planos máximos los testeros a dos aguas (sobre la alineación). Esta solución de testeros a dos aguas solo se permitirá si de la forma de la parcela y en aplicación de las anteriores condiciones no resultara dicha forma natural mencionada. Será el Ayuntamiento quien motivadamente lo autorice..

El Ayuntamiento podrá denegar una solución de cubierta dentro del casco urbano tradicional ante la posibilidad de dejar visible desde la calle de manera permanente lindes medianeras de mayor altura que la máxima permitida de cornisa en dos metros.

En las parcelas de gran longitud de fachada no se incrementará el número de plantas establecido por efecto de la pendiente o inclinación de las calles.

La medición de la altura sobre alineación oficial exterior se indicaran en las condiciones particulares de cada zona.

Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

- a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30° trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.
- b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir por encima de la altura máxima excepto ornamentos aislados.
- c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:

- a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.
- b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

### 13)ALTURAS INTERIORES.

1.**Altura de piso** es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.

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

### 14)VUELOS Y REMETIDOS

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza.

### 15)PATIOS. DEFINICION Y TIPOS

Se entiende por patio, al espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación. Se distinguen los siguientes tipos:

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

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

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

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

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

#### DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

- 1. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 y como mínimo de 3,00 m., aumentándose a H/2 cuando a él abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo. Se podrá inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro.
- 2. En vivienda unifamiliar la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 y como mínimo 3,00 m.
- 3. En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida.
- 4. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.
- 5. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.

**DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS**

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

**PATIOS MANCOMUNADOS**

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

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

Podrán establecerse en la planta baja del patio separaciones diáfanas de 2,20 m. de altura como máximo.

**PATIOS DE PARCELA**

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

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

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

Se podrán disponer muros de fábrica de separación con las fincas colindantes de una altura máxima de 2,20 m.

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

**PATIOS DE MANZANA**

Son aquellos que quedan definidos mediante la fijación de una alineación interior y en el que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro mínimo de 20 mts libre de edificaciones.

La nueva implantación de estos dentro del suelo Urbano se realizara mediante Estudio de Detalle que comprenda el conjunto de cada manzana. En este se habrá de reflejar la alineación interior y el tratamiento de dicho espacio con un porcentaje mínimo del 50% de espacio destinado a plantaciones vegetales.

**V.2 CONDICIONES ESTETICAS DE LOS EDIFICIOS.****V.2.1 Relación de la edificación con el entorno.**

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

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se estará con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, a las normas de aplicación directa que se establecen en el art. 9 de la LUCyL/99 y art. 17 RUCyL/04.

**V.2.2 Protección de las tipologías urbanas y los edificios.**

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

Los edificios relacionados en el catalogo, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Título.

**V.2.3 Composición de materiales y Fachadas.**

**a) Composición arquitectónica**

La forma, volumen, proporciones, composición, textura y color de las nuevas construcciones formarán un conjunto integrado visualmente con el entorno urbano y arquitectónico tradicional en que se sitúen, aún cuando se adopten las actuales tecnologías y materiales constructivos.

**b) Materiales exteriores**

La textura, calidad y colorido de todos los materiales de las fachadas cubiertas y demás elementos constructivos visibles desde el exterior, deben armonizar e integrarse visualmente, sin estridencias, con el aspecto de los materiales tradicionales del casco histórico del Pueblo (mampostería o sillería de piedra arenisca, tapial o adobes, ladrillo y teja de barro cocido, madera, etc.).

La elección de nuevos materiales y su empleo, tratamiento y diseño responderán a criterios de armonía, homogeneidad, sobriedad, calidad y funcionalidad.

**c) Medianerías**

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse si han de quedar visibles desde el exterior como una fachada más del edificio debiendo ofrecer en todo momento, calidad de obra terminada que armonice con el resto de la edificación y de su entorno.

**V.2.4 Otros elementos.****a) Marquesinas y toldos.**

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 m., incluso sus apoyos, y su saliente no entorpecerá el normal tráfico ni el arbolado, debiendo replegarse fuera de las horas de sol.

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

**b) Escaparates y rótulos publicitarios.**

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

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

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada sobre la alineación exterior, tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 m. y su saliente será el fijado para los balcones, siendo su altura máxima de 85 cm.

En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente.

Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

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

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

**c) Cubiertas.**

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en estas Ordenanzas y Normas, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

No se permitirá la construcción de buhardillas sobre los planos de cubierta, debiendo iluminar el bajo cubierta, si existiera, de otra forma.

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

**d)Cerramientos de fincas.**

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

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

Su altura no será superior a 2.20m. como norma general y sus características se fijarán en las condiciones particulares de las zonas. Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

Se aplicarán estas dimensiones a las alineaciones y los cerramientos medianeros con retranqueo obligatorio de edificación (ambos) y siempre que se encuentren fuera del fondo máximo edificable.

Los cerramientos de las fincas se medirán igualmente sobre el terreno original para no aumentar la altura del mismo en función del relleno permitido.

**e)Elementos vegetales.**

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas. El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones. A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

**f)Aire acondicionado en fachadas.**

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías según en la zona en que se ubiquen.

**V.3 CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD.**

Se cumplirán las Normas de Diseño y Calidad establecida en las Ordenanzas Municipales de Edificación en el Suelo Urbano, en las Ordenanzas del régimen de Viviendas de Protección Oficial, y las que resulten de aplicación de las disposiciones generales que se relacionan a continuación:

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

**CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION Y NORMAS BASICAS DE LA EDIFICACIÓN**

.-Habran de cumplir el Código Técnico de la Edificación (CTE) y todos sus Documentos Basicos (DB) y NBE de aplicación y en vigor en el momento de realizar la solicitud.

***OTRAS NORMAS, REGLAMENTOS E INSTRUCCIONES***

- NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE: PARTE GENERAL Y EDIFICACIÓN (NCSR-02).- REAL DECRETO 997/2002, de 27-SEP, del Ministerio de Fomento
- INSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL (EHE).- REAL DECRETO 2661/1998, de 11-DIC, del Ministerio de Fomento.
- INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES.- REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27-FEB, de la Jefatura del Estado
- REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y DE LA ACTIVIDAD DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES.- REAL DECRETO 401/2003, de 4-ABR, del Ministerio de Ciencia y Tecnología
- DESARROLLO DEL REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y DE LA ACTIVIDAD DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES.- ORDEN CTE/1296/2003, de 14-MAY, del Ministerio de Ciencia y Tecnología
- GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.- LEY 11/1998, de 24-ABR, de la Jefatura del Estado
- REGLAMENTO POR EL QUE SE DESARROLLA EL TÍTULO III DE LA LEY GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.- REAL DECRETO 1736/1998, de 31-JUL, del Ministerio de Fomento

- REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS. (RITE). Y SUS INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS (ITE).- REAL DECRETO 1751/1998, de 31-JUL, del Ministerio de la Presidencia
- REGLAMENTO DE INSTALACIONES PETROLÍFERAS- REAL DECRETO 2085/1994, de 20-OCT, del Ministerio de Industria y Energía
- REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE GAS EN LOCALES DESTINADOS A USOS DOMÉSTICOS, COLECTIVOS O COMERCIALES.- REAL DECRETO 1853/1993, de 27-OCT, del Ministerio de la Presidencia
- INSTRUCCIÓN SOBRE DOCUMENTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES RECEPTORAS DE GASES COMBUSTIBLES.- ORDEN de 17-DIC-1985, del Ministerio de Industria y Energía
- REGLAMENTO SOBRE INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE GASES LICUADOS DEL PETRÓLEO (GLP) EN DEPÓSITOS FIJOS.- ORDEN de 29-ENE-1986, del Ministerio de Industria y Energía
- REGLAMENTO DE REDES Y ACOMETIDAS DE COMBUSTIBLES GASEOSOS E INSTRUCCIONES "MIG"- ORDEN de 18-NOV-1974, del Ministerio de Industria
- SEGURIDAD EN LAS INSTALACIONES DE GAS.- ORDEN ICT/61/2003, de 23 de enero, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León- B.O.C. y L.: 5-FEB-2003
- REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN. "REBT"- REAL DECRETO 842/2002, de 2-AGO, del Ministerio de Ciencia y Tecnología- B.O.E.: 18-SEP-2002
- AUTORIZACIÓN PARA EL EMPLEO DE SISTEMAS DE INSTALACIONES CON CONDUCTORES AISLADOS BAJO CANALES PROTECTORES DE MATERIAL PLÁSTICO.- RESOLUCIÓN de 18-ENE-88, de la Dirección General de Innovación Industrial
- REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.- REAL DECRETO 1942/1993, de 5-NOV, del Ministerio de Industria y Energía
- LEY DEL RUIDO- LEY 37/2003, de 17-NOV, de la Jefatura del Estado
- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS- LEY 3/1998, de 24-JUN, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León
- REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS- DECRETO 217/2001, de 30-AGO, de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social. Comunidad de Castilla y León
- REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS POSTALES.- REAL DECRETO 1829/1999, de 3-DIC-1999, del Ministerio de Fomento

### **V.3.1 Condiciones higiénicas.**

#### **a)CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES**

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

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones además del resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.:

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

#### **b)CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES**

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

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

**V.3.2 Calidad constructiva.**

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

Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que se destine, con el Código Técnico de la Edificación y con las Normas Básicas de la Edificación en vigor.

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

**V.4 CONDICIONES DE CALIDAD AMBIENTAL.**

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

Toda clase de instalaciones de la edificación y sus accesorios (redes, conductos, maquinaria, depósitos, etc.) cumplirán las disposiciones específicas aplicables y no deberán constituir peligro, insalubridad o molestia para los usuarios vecinos ó viandantes.

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

Mucha de la Normativa y de los parámetros que se mencionan en los apartados siguientes quedara derogada por el próximo Código Técnico de la Edificación realizado en desarrollo de la Ley de Ordenación de la Edificación (99). Dados los profundos cambios que se esperan con la nueva normativa y en función de los mismos sería necesario una modificación de las presentes ordenanzas.

**V.4.1.Niveles de emisión de ruidos**

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

**LIMITES DE EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR**

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

**LIMITES DE RECEPCION SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES**

ACTIVIDAD	RECEPCION MAXIMA (dB A)	
	<u>DIA</u>	<u>NOCHE</u>
Equipamiento Sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Hospedaje	40	30
Oficinas	45	45

Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables, menos cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

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

#### **V.4.2.Emisión de vibraciones**

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

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

#### **V.4.3.Radiaciones y emisiones electromagnéticas.**

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

#### **V.4.4.Deslumbramientos.**

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

#### **V.4.5.Emisiones de partículas a la atmósfera.**

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc., deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de 15 m. y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor. No se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

#### **V.4.6 Vertidos líquidos y sólidos.**

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

### **V.5 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE LOS EDIFICIOS.**

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

#### **V.5.1 Dotación de agua.**

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

Se podrá reducir justificadamente el caudal de agua hasta 200 litros por habitante y día si se utiliza mecanismos de ahorro de agua y sistemas de reutilización de aguas pluviales y grises para riego y alimentación de cisternas u otros procedimientos que el Ayuntamiento considere que reúnen las suficientes garantías de salubridad.

Será obligatorio en cualquier caso la instalación en las obras de nueva construcción o reforma que afecte a las instalaciones de abastecimiento y evacuación la incorporación mecanismos que lleven incorporados sistemas de reducción de consumo de agua como aireadores y cisternas de doble descarga.

Será obligatorio para las nuevas edificaciones en aquellos viales que dispongan de doble red de abastecimiento y riego la realización de doble acometida para ambas redes a realizar según las normas contenidas en el presente documento y en la ordenanza municipal de aplicación.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua.

En la fachada de las edificaciones o en la valla de cerramiento de dispondrá un armario para contener el contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior.

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

### **V.5.2 Evacuación de aguas usadas y de lluvia.**

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

Será obligatorio para las nuevas edificaciones en aquellos viales que dispongan de conducciones separadas de aguas fecales y pluviales que se realice la doble acometida por lo que adecuarán para este fin las instalaciones interiores de la parcela.

Las nuevas acometidas se realizarán obligatoriamente desde la parte superior de la canalización a la que se acometa. No pudiendo disponerse la misma para que en el caso de un funcionamiento normal de la canalización principal pueda introducirse las aguas fecales o pluviales al interior del pozo de registro dentro de la parcela.

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

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

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

### **V.5.3 Energía eléctrica y puesta a tierra.**

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente.

### **V.5.4 Combustibles.**

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

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

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

### **V.5.5 Evacuación de humos y gases.**

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

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por en-

cima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 15 m. y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 15 m. y menos de 50.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas.

#### **V.5.6 Retirada de basuras.**

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

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por estas Ordenanzas y Normas.

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

#### **V.5.7 Servicios postales.**

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

#### **V.5.8 Telecomunicaciones.**

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

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

Toda edificación de vivienda colectiva sometida al régimen de propiedad horizontal habrá de cumplir la normativa de aplicación en referencia al sector de las Telecomunicaciones.

#### **V.5.9 Pararrayos.**

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

#### **V.5.10 Señalización.**

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

#### **V.5.11 Instalaciones de climatización y ventilación.**

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

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

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa particular que le sea de aplicación.

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

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a  $1\text{m}^3/\text{s}$  deberá realizarse por chimenea con altura superior a un metro de cualquier punto en un radio de 15 m. Cuando la evacuación de aire sea inferior a  $1\text{m}^3/\text{s}$  la distancia entre el punto de evacuación y la ventana más próxima situada en el mismo paramento, será de 2,00 m. y de 3,50 m. cuando este situada en otro distinto.

## **VI. Condiciones de los Usos.**

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales y de las particulares de las zonas. A continuación se distinguen los siguientes usos.

### **VI.1 USO RESIDENCIAL.**

#### **VI.1.1 Definición y clases.**

Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, salvo las prescripciones en contrario que puedan establecerse en las ordenanzas particulares. El uso residencial es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen tres categorías:

- 1.- Vivienda colectiva: Cuando en una unidad parcelaria se edifica más de una vivienda o más de dos viviendas en forma pareada.

En los nuevos sectores las soluciones de vivienda colectiva (Bloque) habrán de proponer soluciones alternativas a las construcciones monolíticas tradicionales vinculadas al aprovechamiento intensivo del suelo. A este respecto los instrumentos de planeamiento de desarrollo habrán de estudiar específicamente la ordenanza en este tipo de solución para permitir, hacer rentable y atractivas económicamente otro tipo de soluciones tipológicas y formales. Un ejemplo de este tipo de estudio en la arquitectura moderna son los "Immeubles-villas" de Le Corbusier. En la actualidad existen numerosos ejemplos de arquitectura contemporánea que se replantean el contenido de este tipo de soluciones tipológicas. En el caso de Monterrubio de Armuña se puede estudiar la relación del habitáculo residencial con el espacio exterior cercano (espacios libres exteriores privados en altura) y lejano (paisaje desde el objeto y hacia el objeto), la combinación de tipologías dentro de la misma envolvente,...

- 2.- Viviendas unifamiliares: cuando en una unidad parcelaria se edifica una sola vivienda o dos compartiendo una pared en forma pareada..
- 3.- Vivienda unifamiliar en régimen especial por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:  
Las condiciones específicas de esta categoría serán las siguientes:

- a) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- b) El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación.
- c) El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular, o bien la derivada de la aplicación del límite de densidad máxima.
- d) La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.
- e) La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

- f) Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- g) La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- h) La superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares, tendrá necesariamente un acceso desde la vía pública de al menos 3,00 metros de ancho, además del acceso directo de cada una de las viviendas a dicha zona.

Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.

### **VI.1.2 Condiciones de las viviendas.**

#### **a) Grado de aplicación.**

Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación en obras de nueva construcción y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Las viviendas con algún régimen de protección de carácter público estarán sujetas también, a las condiciones específicas propias.

#### **b) Vivienda exterior.**

Toda vivienda de nueva construcción deberá ser exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos, el cuarto de estar, ( o en su caso el estar-comedor o estar-comedor-cocina) en el que se podrá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,50 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación (Si la vivienda cuenta con más de una pieza habitable, el cuarto de estar podrá tener una dimensión mínima de 3,00 metros en las mismas condiciones), recayente a los siguientes espacios:

- a) Vía pública o espacio libre público.
- b) Espacio privado de parcela, en la tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos o vivienda unifamiliar en edificación agrupada en hilera, pareada o aislada.
- c) Patio de luces abierto sobre vía pública o espacio libre público, que cumpla las condiciones establecidas para dichos patios.
- d) Patio de manzana, que cumpla las condiciones establecidas para dichos patios.

#### **c) Programa mínimo de vivienda. Pieza habitable.**

Toda vivienda tendrá como programa mínimo, alguna de las siguientes variantes:

- 1ª/ - Estancia-comedor.  
- Dormitorio principal  
- Cocina.  
- Cuarto de aseo completo  
- Zona de almacenamiento.  
- Tendedero.
- 2ª/ -Cuarto de estar.  
- Cocina-comedor  
- Dormitorio principal  
- Cuarto de aseo completo  
- Zona de almacenamiento.  
- Tendedero.
- 3ª/ -Estar-comedor-cocina.

- Dormitorio principal
- Cuarto de aseo completo
- Zona de almacenamiento.
- Tendedero.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y zonas de almacenaje.

**d) Apartamento.**

Se denominará apartamento a las viviendas con superficie útil inferior a 38 m<sup>2</sup> y superior a 30 m<sup>2</sup>, que cuenten como mínimo con:

- Estancia-comedor, que puede llevar incorporada la cocina y que puede servir de dormitorio.
- Cuarto de aseo completo

**e) Dimensiones y superficies mínimas útiles.**

-Cuarto de Estar:

Su superficie útil vendrá determinada en función del número de dormitorios de que disponga la vivienda.

1 dormitorio	14 m <sup>2</sup>
2 "	16 m <sup>2</sup>
3 "	18 m <sup>2</sup>
4 "	20 m <sup>2</sup>
5 o más"	22 m <sup>2</sup>

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros. Estar - Comedor: Su superficie útil vendrá determinada en función del número de dormitorios de que disponga la vivienda.

1 dormitorio	16 m <sup>2</sup>
2 "	18 m <sup>2</sup>
3 "	20 m <sup>2</sup>
4 "	22 m <sup>2</sup>
5 o más"	26 m <sup>2</sup>

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

-Estar – Comedor - cocina:

Su superficie útil vendrá determinada en función del número de dormitorios de que disponga la vivienda.

1 dormitorio	20 m <sup>2</sup>
2 "	24 m <sup>2</sup>

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

En viviendas de más de dos dormitorios, no podrán integrarse estar, comedor y cocina.

-Cocina:

Tendrá una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribir un círculo de 1,70 metros de diámetro como mínimo, en al menos el 85 % de su superficie.

-Cocina - Comedor:

Tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 2,30 metros de diámetro como mínimo.

-Dormitorio principal:

Tendrá una superficie útil mínima de 12 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que permita inscribir como mínimo, una superficie rectangular de 2,60 x 2,80 metros.

**-Dormitorio doble:**

Tendrá una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que permita inscribir como mínimo, una de las superficies rectangulares siguientes:

- Superficie libre rectangular de 2,40 x 2,60 metros.
- Superficie libre rectangular de 1,90 x 4,00 metros.

**-Dormitorio sencillo:**

Tendrá una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>. Su forma será tal que permita inscribir como mínimo, una superficie rectangular de 1,90 x 2,00 metros.

**-Cuarto de aseo completo:**

El cuarto de aseo completo tendrá una superficie mínima de 3,50 m<sup>2</sup>. Estará compuesto, al menos, de lavabo, ducha o bañera, inodoro y bidé.

El acceso al cuarto de aseo de la vivienda, cuando ésta solo disponga de uno, no podrá realizarse desde la cocina ni, con exclusividad, desde ningún dormitorio, salvo en viviendas de un dormitorio.

Si el acceso se dispusiera desde el Estar comedor, se hará mediante un distribuidor con doble puerta.

En caso de haber más de un cuarto de aseo por vivienda, al menos uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Para viviendas de tres o más dormitorios, será obligatoria la disposición de dos o más Cuartos de aseo, siendo, al menos uno de ellos completo y otro de superficie mínima de 2,50m<sup>2</sup>, con ducha.

**f) Condiciones de los despachos profesionales domésticos.**

Se trata de la prestación de servicios por parte del titular, en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas, siempre que la superficie útil destinada a despacho profesional sea inferior o igual a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda.

La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

**g) Condiciones de los talleres domésticos.**

Actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a 1/3 de la superficie útil de la vivienda.

Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá, en todo caso, su programa mínimo.

Su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

**h) Accesibilidad y supresión de barreras.**

Cumplirán en todo caso la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social).

**i) Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables.**

1. Las diferentes piezas que compongan las viviendas tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, zona de almacenaje.
2. No se permiten trasteros situados en el interior de viviendas.
4. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.
  - a) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al 10% de la superficie útil de la pieza habitable.
  - b) Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al 5% de la superficie útil de la pieza.
5. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros etc. Podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida.
6. Independientemente del hueco de luz y ventilación, en las cocinas será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación vertical de tiro forzado, así como en las cocinas incorporadas a las zonas de: estancia, estancia-comedor y comedor.

7. Las cocinas dispondrán de extracción mecánica de humos conectada a conducto vertical (sencillo o múltiple) a cubierta.
8. Ninguna vivienda de nueva construcción tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas anteriormente.
9. No se admitirá que la iluminación y/o ventilación de cualquier pieza habitable, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendederos con cerramientos con protección de vistas, (laminas, celosías etc.)

#### **j)Pasillos.**

Pieza por la que accede a las distintas piezas que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán admitirse estrechamientos de hasta 80 cm., siempre que su longitud no supere los 50 cm. y en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 x180 cms.

#### **k)Tendedero.**

Toda vivienda deberá contar con un tendedero, que podrá estar formando parte de la propia vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender la ropa.

#### **l)Dimensiones de los huecos de paso.**

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de al menos 202 cm. de altura y 82,5 cm. de anchura. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de las viviendas serán de 202 cm. de altura, de 625 mm. de anchura para los cuartos de aseo y 725 mm. para el resto de las piezas, incluido el cuarto de aseo completo.

#### **h)Altura libre del piso.**

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de 2,50 metros.

En cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,40 metros.

No obstante, en vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de piso podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 % de la superficie útil mínima exigible, de la habitación en que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

En viviendas en planta bajo cubierta, se permiten además, alturas comprendidas entre 1,50 y 2,20m en una cuantía que no supere el 20% de la superficie útil mínima exigible de la habitación.

## **VI.2 USO DE GARAJE (APARCAMIENTO).**

### **V.2.1 Definición y clases.**

Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes – aparcamientos, se distinguen las siguientes clases:

- a) Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
- b) Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es aquel en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

### **V.2.2 Condiciones particulares de los aparcamientos privados.**

#### **a)Criterios de calculo de la dotación de plazas de aparcamiento.**

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios se establece una dotación mínima de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en otros usos, siendo la base para el cálculo de la dotación, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de los garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que subdesarrollen en el mismo.

El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

El Ayuntamiento podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible en aquellos edificios en los que concurren circunstancias derivadas de sus características dimensionales, la dificultad de acceso de vehículos, la afección a elementos catalogados, las características de viario o de la parcela y otras similares.

En concreto y en aplicación de los criterios señalados en el apartado anterior se establece lo siguiente:

- No serán exigibles más de una planta bajo rasante dedicadas a garaje para alcanzar el número de plazas exigibles.
- No será exigible la dotación de aparcamiento cuando la superficie del solar sea inferior a 150 m<sup>2</sup>, o cuando la fachada del edificio sea inferior a 6,00 metros.
- Se elimina la obligatoriedad de garaje en el caso de parcelas asignadas como "Uso preferente mixto con residencial." En los casos que se disponga otro uso no residencial en la totalidad de la planta baja..

#### **b) Condiciones de uso de los garajes -aparcamiento.**

Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

- a) Se admite con carácter general, el lavado de vehículos.
- b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes – aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres metros.

#### **c) Plaza de aparcamiento.**

1. Se define como plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán:

- a) Para vehículos automóviles pequeños: Cuatrocientos centímetros de longitud por doscientos veinticinco centímetros de anchura (400 x 225).
- b) Para vehículos automóviles medianos: cuatrocientos cincuenta centímetros de longitud por doscientos veinticinco centímetros de anchura (450 x 225 cm.).
- c) Para vehículos automóviles grandes: cinco metros de longitud por doscientos cuarenta centímetros de anchura (500 x 250 cm.).
- d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida Según Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de CyL.

2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un cinco por ciento de la anchura en, como máximo, el quince por ciento de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar, dispondrán de un sobreaño de veinte centímetros.

3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, quedando prohibidas las plazas cerradas mediante algún tipo de cerramiento.

4. Los aparcamientos dispondrán de las siguientes plazas, para cubrir la dotación obligatoria:

- Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del quince por ciento de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un máximo del diez por ciento del número total de plazas.
- Las plazas de libre disposición deberán tener las dimensiones exigidas para vehículos medianos.

**d)Accesos.**

1. Los garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta de pendiente máxima del 5% de 3,00 metros de anchura mínima, si el acceso es unidireccional (con acceso alternativo) y la calle a la que se accede tiene un ancho mayor de 12.00 metros.  
En caso de que la calle tenga un ancho menor o igual a 12 metros, la meseta tendrá un ancho mínimo de 4 metros.  
Si el acceso es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6,00 metros. La profundidad mínima de esta meseta será de 4,00 metros, en toda su anchura, sin incluir en esta superficie la de uso público y se ajustará a la rasante de la acera sin alterar su trazado.
2. Los accesos a garajes de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso formado por un vial de sentido alternativo. Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco metros o los tramos de rampa superen los quince metros, se dispondrán de semáforos en los extremos de aquel.
3. Los accesos a garajes de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 m<sup>2</sup> contarán con un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
4. Los garajes de superficie útil superior a 6.000 m<sup>2</sup>, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta metros y siempre que las dimensiones de la parcela lo permitan.
5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en los tramos de directriz recta, y del 12% en los tramos de directriz curva, medida esta última en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formado por un vial con dos sentidos diferenciados.
6. El ancho mínimo de las rampas será el siguiente:
  - Rampa rectilínea unidireccional (sentido alternativo): 3,00 metros.
  - Rampa rectilínea bidireccional: 6,00 metros.
  - Rampa de directriz curva unidireccional: 3,50 metros.
  - Rampa de directriz curva bidireccional: 6,75 metros (3,50 carril interior, 3,25 carril exterior).
7. El radio mínimo de giro, medido en el eje de la rampa, será de 6,00 metros.
8. Los acuerdos verticales de las rampas con los pavimentos de las calles de circulación se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes (excepto en vivienda unifamiliar):
  - a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce metros.
  - b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento en al menos, los dos metros anteriores a la línea de acuerdo.
9. Los accesos, rampas y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros.
10. La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Si es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
11. Los accesos se situarán salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.
12. El Ayuntamiento podrá denegar el acceso a los garajes, cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) En lugares de escasa visibilidad.
  - b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas consideradas como áreas estanciales o ajardinadas.
  - c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones.

**e)Circulación interior.**

Los anchos libres mínimos se establecen en función del ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y el vial que da acceso a la misma.

Angulo (grados sexagesimales) Ancho (metros)

- a)  $0 \leq \alpha \leq 45^\circ$  3,5
- b)  $45 \leq \alpha \leq 60$  4,0
- c)  $60 \leq \alpha \leq 90$  4,50

Los supuestos a) y b) solo son validos para calles interiores de circulación en sentido único.

El radio mínimo de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será de 1,75 metros(interior) y 4,75 metros (exterior).

Para la maniobra de acceso a la plaza deben quedar libres de obstáculos las trayectorias teóricas a ocupar en la misma, con radio de giro exterior mínimo de 4,75m. A efectos de delimitar el espacio libre de obstáculos, las trayectorias de entrada y salida se entienden coincidentes en calles de dirección única, y diferenciadas en calles de doble dirección. En este segundo caso se exceptúan las plazas situadas en el extremo de la batería y aquellas que no necesitan de un recorrido superior a 10m. en marcha atrás.

La pendiente máxima en las calles de circulación interior será del 6%.

#### **f) Altura libre.**

La altura libre de piso no será inferior a 220 centímetros.

La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías, etc. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a 205 centímetros.

#### **g) Saneamiento.**

Los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente máxima del 6% o mínima del 1% en algún sentido.

Los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

#### **h) Ventilación.**

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.
2. Los garajes situados en plantas inferiores a la baja, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 6 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos. Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.
3. La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono, con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y la totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de CO<sub>2</sub> de 50 ppm.
4. El cuadro de mando de los extractores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.
5. Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de garaje, siempre que se trate de plantas semisótanos, bajas o superiores.
6. La ventilación natural se efectuará mediante:
  - a) Huecos permanentemente abiertos que discurren hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de 1 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> superficie útil del garaje.
  - b) En garaje de superficie inferior a 2000 m<sup>2</sup>, y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, con las siguientes limitaciones:
    - Los huecos distarán tres metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.
    - Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de estos es superior a 25 m<sup>2</sup>.
    - En todos los casos se dispondrán huecos opuestos para la entrada del aire, garantizando un barrido adecuado de todo el local.

#### **i) Iluminación.**

Los garajes dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de 50 lux.

#### **j) Seguridad contra incendios.**

Los garajes cumplirán la normativa exigida por el CTE y en particular con el DB-SI vigente.

**K)Garajes de viviendas unifamiliares.**

1. La dimensión mínima de las plazas serán de 2,55 x 4,80 metros.
2. El ancho mínimo del camino de acceso y la rampa, si la hubiera, será de 2,70 metros.
3. La rampa tendrá una pendiente máxima del 18% La altura libre mínima será de 2,20 metros.

**I)Aparcamientos mecánicos.**

Se permite el empleo de aparatos monta coches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5,00 metros y su ancho no será inferior a 3,00 metros.

La instalación de aparatos montacargas no exime la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas.

**VI.3 USO AGRARIO.****VI.3.1 Definición y clases.**

Aquellos edificios vinculados con la explotación de las actividades agrícolas de las siguientes clases.

- 1ª categoría. Dependencias agrícolas auxiliares: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc, hasta 200 metros cuadrados construidos en sótano, baja, sobrado o edificio exclusivo.
- 2ª categoría. Dependencias agrícolas auxiliares: ídem. desde 200 a 1000 metros cuadrados construidos en sótano, baja, o edificio exclusivo.
- 3ª categoría. Dependencias agrícolas auxiliares: ídem. sin limite de superficie construidos, en solución singular previa autorización municipal (Ej. naves en alquiler en una única parcela).

**V.3.2 Condiciones del Uso Agrícola.**

Le serán de afección aquellas que correspondan de las señaladas para el uso industrial.

**VI.4 USO INDUSTRIAL.****VI.4.1 Definición y clases.**

Se corresponde con las operaciones de elaboración, transformación, formación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales. Se distinguen las siguientes clases:

- 1.Talleres domésticos; hasta 50 mts cuadrados construidos y 3 KW de potencia electromecánica.
- 2.Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: hasta 250 mts cuadrados construidos y 10 KW, en sótano, baja o primera. Se entienden incluidas las actividades basadas en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general, actividades de investigación y desarrollo.
3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría: hasta 500 mts. cuadrados construidos en sótano, baja Se entienden incluidas las actividades basadas en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general, actividades de investigación y desarrollo
4. Actividades de servicios, producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica en edificio exclusivo. Se entienden incluidas las actividades basadas en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general, actividades de investigación y desarrollo

### **VI.4.2 Condiciones del Uso industrial.**

Aparte de las condiciones generales establecidas y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

#### **a) Condiciones generales.**

##### 1. Aseos.

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

##### 2. Escaleras

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

##### 3. Altura libre

La altura libre mínima será de 3,00 m.

##### 4. Ventilación e iluminación

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

##### 5. Emisiones y residuos

Se observarán las condiciones de higiene ambiental y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

##### 6. Espacios libres

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

##### 7. Protección contra fuego

Según Normativa sectorial CTE y Reglamento de seguridad contra incendios de los establecimientos industriales.

#### **b) Compatibilidad con otros usos.**

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

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el Reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.

2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en estas Ordenanzas y Normas.

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

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

5. Se cumplirán las condiciones del CTE y su DB\_SI, la normativa específica contra incendios en establecimientos industriales y la normativa sobre Condiciones Acústicas de los edificios vigente.

6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación.

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

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

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

8. Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.

#### **c) Dotación de aparcamiento.**

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamientos en el interior del local o en el espacio libre de parcela, de al menos una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie.

## **VI.5 USO TERCIARIO.**

### **VI.5.1 Definición y clases.**

Se denominan usos terciarios, los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. Se distinguen las siguientes clases:

1. Comercio.
2. Oficinas.
3. Hotelero.
4. Terciario Recreativo.

#### **1. Comercio:**

Tienen la consideración de usos y actividades comerciales o de la distribución comercial, aquellas actividades que tengan por finalidad poner a disposición de los consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial. Se definen las siguientes categorías:

- 1ª. Comercio hasta 150 metros cuadrados de superficie, en sótano o baja.
- 2ª. Comercio hasta 500 metros cuadrados de superficie, en sótano, baja o primera.
- 3ª. Comercio sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

#### **2. Oficinas:**

Son los locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso:

- 1ª. Oficinas hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta del edificio.
- 2ª. Oficinas sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales.

#### **CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS**

Aparte de las condiciones generales establecidas, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

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

#### **3. Hotelero:**

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como: Hoteles, Hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se definen las siguientes categorías:

- 1ª. Hotelero con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.
- 2ª. Hotelero sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

#### **CONDICIONES DEL USO HOSTELERO**

Aparte de las condiciones generales establecidas en estas Ordenanzas y Normas, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda.
2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.
3. Se observarán las condiciones establecidas en las Normas de Clasificación de Establecimientos Hoteleros.

En el caso de que estuviera limitado el número de viviendas en una determinada zona en la que se permita el uso de hospedaje, será de aplicación el acuerdo de 25 de marzo de 1993 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca sobre equivalencias de usos hoteleros y usos residenciales vívideros y que señala que se contabilizará una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso hotelero, o bien por cada dos dormitorios o por cada 3 plazas de hospedaje.

Dotación de aparcamiento: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones o 100m<sup>2</sup> de superficie edificada.

#### **4. Residencia comunitaria:**

Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan núcleos familiares tales como, residencias de estudiantes, comunidades cívicas, comunidades religiosas, etc.

#### CONDICIONES DE LAS SALAS DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

Las condiciones de aplicación a los edificios y locales destinados a Residencia Comunitaria son las mismas que para las viviendas colectivas cuando su superficie total construida no rebase los 500 m<sup>2</sup>, en cuyo caso les serán de aplicación aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación las condiciones de uso terciario hotelero establecidas en estas Ordenanzas y Normas.

#### **5. Terciario Recreativo:**

Cuando el uso está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Espectáculos hasta 250 espectadores, en sótano y baja.
- 2ª. Espectáculos sin límite de espectadores, en edificio exclusivo.
- 1ª. Salas de reunión, recreo y turismo hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.
- 2ª. Salas de reunión, recreo y turismo más de 500 m<sup>2</sup>, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

#### CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION PARA EL OCIO

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle.
- Los pasillos accesibles por el público tendrán una anchura mínima de 1,00 m., y las escaleras, si las hubiera de 1,20 m.
- La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,80 m. en locales de superficie inferior a 9 m<sup>2</sup>.
- Los locales de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.
- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaseo en el que se podrá situar el lavabo.
- Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **VI.5.2 Condiciones generales.**

**a) Compatibilidad entre usos.**

- a) Con la excepción de los despachos profesionales y los despachos profesionales domésticos no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas.
- b) Desde los accesos comunes en edificios de viviendas sólo se podrá dar acceso a los destinados a otros usos distintos de vivienda, apartamento o despachos profesionales domésticos, que en su conjunto no excedan de 500 m<sup>2</sup> construidos.

**VI.6 USO DOTACIONES URBANISTICAS.****VI.6.1 Definición y clases.**

El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales, que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar. Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

**a) Zonas verdes y espacios libres públicos.**

## DEFINICION Y CLASIFICACION

Se reconocen por su carácter público y por la realización de actividades relacionadas con la estancia, comunicación, ocio, práctica de deportes y fomento de los aspectos naturales tendentes a acentuar la variedad urbana, reducir la densidad y optimizar las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad. Las zonas verdes junto a los espacios peatonales abiertos forman el Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público de la ciudad. Clases:

## a) Parque Forestal:

Parques que ofrecen al ciudadano actividades de tipo recreativo y de ocio vinculados al medio natural. Su misión es permitir un mayor contacto con los ciclos naturales y en ellos pueden localizarse huertos de ocio, aulas de la naturaleza,.... Habrán de contar con un 80% de la superficie destinada a plantaciones autóctonas o de vegetación potencial adecuada a este medio físico previo estudio específico.

## b) Áreas de Juego y estancia:

Se incluyen en esta denominación aquellos elementos de pequeña dimensión (áreas estanciales asociadas a las aceras, pequeñas zonas deportivas abiertas, pequeñas áreas ajardinadas o de juegos infantiles), integradas en áreas de viviendas. Dispondrán de al menos el 30% de su superficie destinada a plantaciones y una superficie, cuando sea posible de 200m<sup>2</sup> mínimos dedicados a zona de juegos.

## c) Jardines:

Son áreas ajardinadas, destinadas a resolver las necesidades de estancia y esparcimiento en este escalón urbano. Pueden incluir espacios para el juego y el deporte al aire libre. Dispondrán de al menos el 50% de su superficie destinada a plantaciones.

## CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES

-En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m<sup>2</sup> y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural o etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,50 metros a cornisa.

-En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación, predominando las zonas de arbolado y ajardinamiento.

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

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

**b) Equipamientos.**

## DEFINICION Y CLASIFICACION

Son dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, socioculturales, asistenciales, religiosos, deportivos, sanitarios, de seguridad y protección civil, administración pública, servicios funerarios, defensa y cuerpos de seguridad, abastecimiento alimentario, recintos feriales y de transporte.

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

## CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTOS

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

### 1.Equipamiento educativo

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

Cumplirá la reglamentación específica de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Castilla y León.

### 2.Equipamiento cultural

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

### 3.Equipamiento religioso

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.

### 4.Equipamiento sanitario-asistencial

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

### 5.Equipamiento deportivo

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

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

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

Para el caso de "Parque deportivo" incluido como sistema general de equipamientos en suelo rústico habrá de prestarse especial atención al aspecto medioambiental disponiendo las edificaciones, plantaciones y demás elementos tales como iluminación,... acordes con la finalidad de ocasionar el menor impacto al entorno donde se sitúa. Se entienden incluidos en este uso lo siguiente. Todas aquellas actividades relacionadas con las actividades deportivas a desarrollar al aire libre (pistas deportivas que no precisen construcciones en altura de entidad para su realización) además de aquellas auxiliares de los usos anteriores (vestuarios, almacén, pequeños graderíos,...) y que necesariamente habrán de situarse en la parte más próxima adosados al suelo urbanizable. En la zona donde no se sitúen los usos antes descritos habrá de preverse un tratamiento acordes al lugar donde (Hábitat) y que reduzca el impacto sobre la misma procurando una correcta transición entre lo urbano y lo rústico. Este aspecto habrá de ser evaluado por la JCYL y la Consejería de Medio Ambiente.

### 6.Otros servicios.

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

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

El uso cementerio paisajista además de cumplir las condiciones específicas establecidas en la normativa sectorial tendrá un componente paisajístico enfocado desde el respeto medioambiental del entorno donde se ubique incorporando en lo que pueda lo establecido para el uso de espacios libres "parque forestal". Este aspecto habrá de ser evaluado por la JCyL y la Consejería de Medio Ambiente.

**c) Servicios urbanos.**

Son las dotaciones necesarias para asegurar la funcionalidad de la ciudad. Incluyen dos categorías: los Servicios de Infraestructuras, compuesto por los espacios destinados al abastecimiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, televisión por cable, a la recogida y tratamiento de residuos, etc , y las Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos.

**CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS**

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

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

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

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

Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el apartado II.4.2: Condiciones Generales de la Urbanización de las presentes normas.

**d) Vías públicas.**

Son los espacios de uso y dominio público destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y mercancías, vías férreas y demás instalaciones análogas.

**CONDICIONES DE LAS VIAS PUBLICAS**

Las dimensiones mínimas para los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado se definen en el apartado II.4.2: Condiciones Generales de la Urbanización de las presentes normas.

## **VII. Normas específicas en suelo Urbano.**

### **VII.1 AMBITO Y CONDICIONES DE APLICACION.**

#### **VII.1.1 definición y condiciones de suelo Urbano.**

Como ya se ha referido en la Memoria Justificativa, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas **SUC y SUNC** tiene la condición de urbano por reunir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98), en el art. 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el 22 del Reglamento de Urbanismo.

Asimismo, en la Memoria Justificativa se exponen los criterios en los que se basa la solución adoptada que califica el **suelo Urbano Consolidado** en las siguientes zonas y subzonas de ordenanza:

- 1.- Ordenanzas particulares del Casco Urbano tradicional.
- 2.- Ordenanzas particulares de las Viviendas Agrupadas.
  - GRADO I. Viviendas Agrupadas de Ensanche.
  - GRADO II. Viviendas Agrupadas "Las Arenas".
  - GRADO III. Viviendas Agrupadas en Manzanas con Patio "Las Arenas"
- 3.- Ordenanzas particulares de las Viviendas Aisladas y Pareadas.
  - GRADO I. Viviendas Aisladas de Ensanche.
  - GRADO II. Viviendas Aisladas "Valhondo".
  - GRADO III. Agrupación de Viviendas Pareadas "Las Arenas".
  - GRADO IV. Viviendas Agrupadas "Valhondo"
- 4.- Ordenanzas particulares de los Equipamientos.
- 5.- Ordenanzas particulares de los Espacios Libres públicos.
- 6.- Ordenanzas particulares de los Servicios Urbanos.
- 7.- Ordenanzas particulares de las vías Publicas.

En el **suelo Urbano No Consolidado** se mantiene como *Planeamiento Parcialmente Asumido* los siguientes instrumentos:

- Plan Especial de Reforma Interior U.E.2 "Picón del Cordel".

Las modificaciones introducidas en dichos instrumentos se recogen en el siguiente apartado:

- 8.- Ordenanzas particulares del Planeamiento Parcialmente Asumido.

## VII.2 CALIFICACION URBANISTICA.

### VII.2.1 Ordenanzas particulares del Casco Urbano tradicional.

#### CONDICIONES DE APLICACIÓN.

##### a)Ámbito y definición.

Se aplicara esta ordenanza en las ocho manzanas que conforman el núcleo tradicional y que se encuentra claramente caracterizado por un parcelario irregular abigarrado y edificaciones entre medianerías con espacios libres privados. Esta estructura proviene de una conjunto de edificaciones tradicionales que compatibilizaban el uso vividero con otros relacionados con labores agrarias.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.1 regirán exclusivamente sobre el casco urbano tradicional del pueblo señalado gráficamente en el plano de ordenación número DO-5.6.

#### CONDICIONES DE USO

##### b)Usos predominantes

Se definen como los usos dominantes de la edificación que deben alcanzar al menos el 50% de la superficie total edificable de cada parcela. Se establecen los siguientes uso predominantes:

##### Uso Residencial.

-Vivienda. Vivienda Colectiva con elementos horizontales y verticales comunes, hasta un máximo de 8 viviendas o apartamentos, en edificio exclusivo.

-Vivienda. Vivienda Unifamiliar.

##### Uso Terciario.

-Residencia comunitaria con el limite de 15 dormitorios y 300 m2 de superficie edificable.

En las parcelas no señaladas en el plano nº DO-5.6 como "Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial" el uso predominante residencial habrá de alcanzar el 70% de la superficie total edificable.

##### c)Condiciones necesarias

Se considera necesario el uso de garaje en las condiciones de dotaciones mínimas en la edificación fijadas para dicho uso (*apartado VI.2.*). Estos garajes deberán estar situados en el interior de las parcelas, pudiendo ser colectivos o individuales para cada vivienda.

##### d)Usos compatibles

Se consideran aquellos usos de la edificación complementarios y compatibles con el uso característico Residencial.

##### Uso agrario.

-1ª categoría.

-2ª categoría. Solamente en aquellas parcelas señaladas como "Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial" y en las manzanas señaladas en otras condiciones como "Agro."

##### Uso industrial.

-Talleres domésticos;

-Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría y segunda categoría. Solamente en aquellas parcelas señaladas como "Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial" y en las manzanas señaladas en otras condiciones como "Agro."

##### Uso terciario.

-Comercio 1ª categoría.

-Comercio 2ª categoría. Solamente en aquellas parcelas señaladas como "Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial".

-Oficinas 1ª categoría.

-Espectáculos 1ª categoría. Solamente en aquellas parcelas señaladas como "Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial".

-Salas de reunión 1ª categoría. Solamente en aquellas parcelas señaladas como "Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial".

##### Uso garaje.

En edificio exclusivo o mezclado con otros usos hasta 500 m2 construidos.

##### e)Usos Prohibidos

Todos los no incluidos entre los predominantes, necesarios, posibles.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

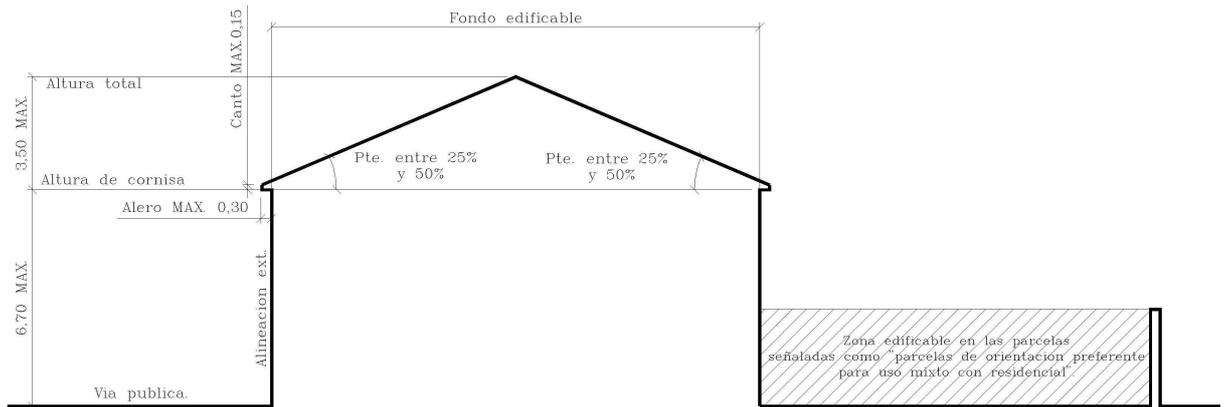
**f)Alineaciones exteriores**

Fijadas en plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica. Se definen dos tipos de alineaciones en esta área:

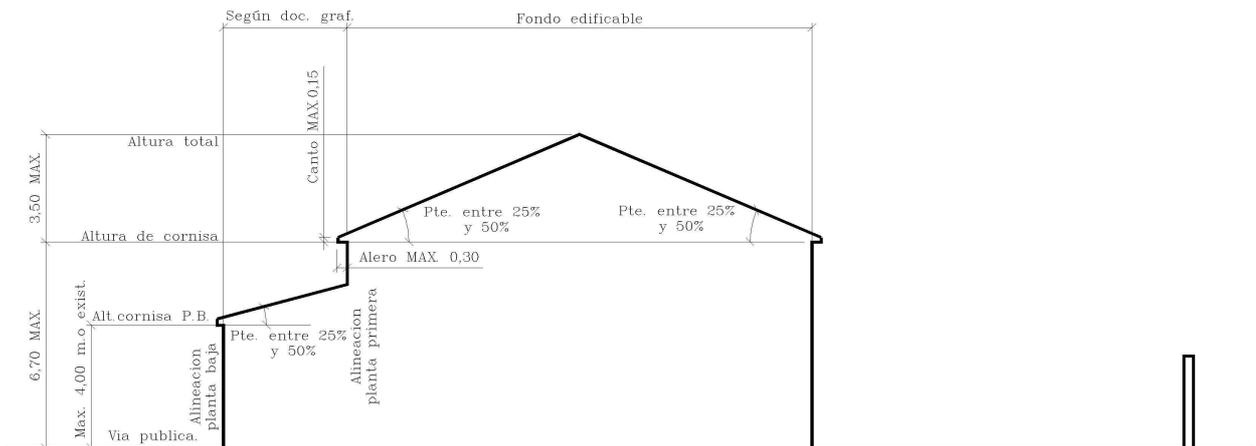
- Alineación en planta baja.
- Alineación en planta primera.

La combinación de estas dos alineaciones pueden dar lugar a tres casos que se describen en los siguientes gráficos:

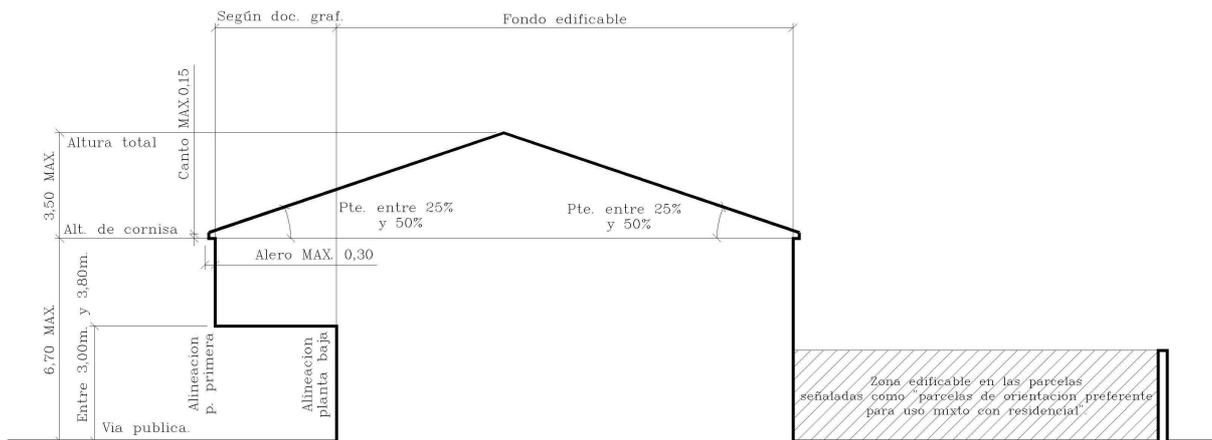
**1)Alineaciones coincidentes.**



**2)Alineación de planta baja adelantada(retranqueo).**



**3)Alineación de planta primera adelantada (soportal).**



La composición de las fachadas con soportales, materiales y la disposición de los apoyos, requerirá autorización por parte municipal, previa solicitud, en la que se valorará la adecuación de la composición al entorno, así como la adecuación de los apoyos sobre la vía pública.

Se representan los volúmenes máximos disponiéndose la edificación acorde a los presentes esquemas y al resto de condiciones establecidas en la presente normativa.

**g) Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

**h) Alineaciones interiores.**

No se establecen.

**i) Edificabilidad**

Edificabilidad máxima: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la existente si es superior en edificaciones anteriores a las N.N.S.S.(93) o en edificaciones acordes a licencia municipal anteriores a la aprobación de la presente normativa con las siguientes particularidades:

Computan todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre la misma medida hasta la cara inferior de su forjado de techo.

Los garajes individuales no consumirán edificabilidad, si no superan una superficie construida de 30m<sup>2</sup> por cada vivienda.

Los garajes colectivos tampoco consumirán edificabilidad si su superficie construida no sobrepasa las cifras de 30 m<sup>2</sup> por cada plaza, ni el 30 % de la superficie construida total de la parcela y no se sitúan en las plantas bajas.

Se podrá aumentar la edificabilidad permitida hasta un máximo de 0,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la permitida siempre que se destine en planta baja a usos diferentes del de residencial y garaje entre los permitidos en estas normas para esta ordenanza y hasta el límite que marque el resto de condiciones (volumétricas, ocupación,...) de las presentes ordenanzas

**j) Altura de la edificación**

Altura max. de cornisa: 6,70 m.

Altura max. total: Altura de cornisa + 3,50m..

En las parcelas de gran longitud de fachada, se dispondrán banqueos o escalonamientos de la misma para no superar en ningún punto la altura de cornisa, en mas de 0,50 m.

En las parcelas de esquina o con dos fachadas a alineaciones opuestas, se podrá tomar como origen para medir la altura de edificación, la cota altimétrica media de las rasantes, en los puntos medios de todas las fachadas o alineaciones, sin sobrepasar en ningún punto la altura permitida en más de 0,50 m.

En el caso de alineación de planta baja adelantada(retranqueo) la altura de cornisa max. del volumen de planta baja será de 4 m. o la existente en el caso de edificaciones tradicionales incluidas en el Catalogo.

**k) Número de Plantas**

Número máximo de plantas: Dos, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que marcan las presentes ordenanzas.

**I)Superficie de Ocupación**

Superficie máxima de ocupación: 75 % o la existente en edificaciones tradicionales anteriores a las N.N.S.S.(93), si es superior con las siguientes particularidades.

En las parcelas asignadas como "Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial" se podrá ocupar la totalidad de la planta baja siempre que se destine a usos diferentes del residencial y garaje permitidos en estas normas.

En las parcelas con diferente alineación en planta baja y planta primera la medición de la superficie total de parcela para el calculo del coeficiente de ocupación se realizara desde la alineación mas retrasada.

En las parcelas inferiores a la parcela mínima que en aplicación del apartado V.1.2 de las ordenanzas comunes de la edificación obtengan la posibilidad de edificar se podrá realizar la ocupación de la totalidad de la parcela.

**II)Profundidad en edificación**

Se fija en 15,00.metros, que se podrán incrementar en un 50 % del resto de la profundidad de la parcela, con las siguientes particularidades.

En las edificaciones tradicionales existentes anteriores a las N.N.S.S.(93) se podrá mantener su actual profundidad de edificación en las condiciones volumétricas actuales.

En las parcelas asignadas como "Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial" se podrá ocupar la totalidad de la planta baja siempre que se destine a usos diferentes del residencial y garaje permitidos en estas normas.

En las parcelas con diferente alineación en planta baja y planta primera la medición de la profundidad de edificación se realizara desde la alineación mas retrasada.

**m)Retranqueos**

Opcionales y no obligatorios los retranqueos respecto a las alineaciones. En cualquier caso habrá de marcarse con claridad el limite entre el espacio público y el privado de acuerdo con el apartado V.2.4/d de las ordenanzas comunes de la edificación. A este respecto no se permitirán en los cierres metálicos convencionales, debiendo ser los cerramientos macizos de materiales y formas tradicionales.

**n)Vuelos**

Son los salientes del plano de fachada situados fuera de las alineaciones, por encima de la planta baja.

Se prohíben en general, en todas las áreas de suelo urbano, los vuelos cerrados o abiertos de las edificaciones que sobresalgan de las alineaciones exteriores de la calle. Se podrán autorizar los aleros o cornisas de remate de las cubiertas de 0,30 m. con un canto o frente visto en franjas inferiores a 0,15 m. en consonancia con la forma tradicional de construcción. Los tejadillos de protección de los portones hacia los espacios libres interiores característicos con la forma tradicional de construcción y nunca superiores a 1,00 m. a una altura mínima de la línea de cornisa a 3,00 m. de la rasante.

**ñ)Condiciones de Parcelación**

Sólo se admitirán segregaciones y agrupaciones de fincas si se cumplen las limitaciones a la parcelación urbanística que se describen en el art.310 del RUCyL.

A tal efecto, se establece como parcela mínima independiente, aquella que cumpla simultáneamente los siguientes requisitos:

Superficie mínima:	100 metros cuadrados
Frente mínimo de fachada a vía pública:	4 metros lineales
Configuración:	Que permita inscribir un círculo de 6 metros de diámetro mínimo.

**o)Exterioridad de las viviendas**

Según condiciones de uso vivienda (VI.1.2).

**p)Condiciones de los patios**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.1/15).

No se fijan en este ámbito patios de manzana.

En el caso de edificaciones en parcelas con alineación de planta baja adelantada(retranqueo) obligatoria se considerara directamente exterior la fachada de la planta primera.

**q)Condiciones estéticas**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.2) y las determinaciones contenidas en el Catalogo. Especificándose además las siguientes condiciones:

**a.-Composición**

La textura, calidad y colorido de todos los materiales de las fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos visibles desde el exterior, deben armonizar e integrarse visualmente, sin estridencias, con el aspecto de los materiales tradicionales del casco histórico del Pueblo (mampostería o sillería de piedra arenisca, tapial o adobes, ladrillo y teja de barro cocido, madera, etc.).

La elección de nuevos materiales y su empleo, tratamiento y diseño responderán a criterios de armonía, homogeneidad, sobriedad, calidad y funcionalidad. Se establecen a continuación dos relaciones de materiales agrupados en las categorías de obligatorios y prohibidos:

#### b.-Materiales

##### \* Materiales obligatorios.

-Paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras de piedra arenisca tradicional en sillerías o mampuestos, combinados al modo tradicional local con entrepaños de tonalidades ocres de acabados de mortero bastados o pintados, dentro de la gama comprendida entre el color del tapial y el color rojizo de la cerámica tradicional comarcal. El tratamiento del mortero será raspado o a paleta. El porcentaje mínimo de piedra será del 25% en las fachadas vistas desde el exterior debiéndose mantener la posición de la misma en edificaciones preexistentes. Se admitirán los acabados cerámicos de ladrillo según el tipo y disposición del mismo en los edificios existentes catalogados en este material y previa solicitud al Ayuntamiento que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.

-Tejados tradicionales con faldones inclinados y con pendientes comprendidas entre el 25% y el 50% (ángulos comprendidos entre 15° y 25° aproximadamente), cubiertos con teja rojiza cerámica árabe tradicional, compuesta de canales y cobijas con aleros volados sobre las fachadas en forma de cornisa, de carácter pétreo tejazoz de ladrillos y tejas o entablamento de madera. Se entiende comprendida en esta categoría las cubiertas a dos aguas con testero hacia vía pública siempre que se autorice expresamente por parte municipal previa solicitud que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.

-Canalones y bajantes ocultos, Se admitirán canalones o bajantes exteriores de chapa de cobre o pintados en colores mates oscuros no estridentes previa solicitud al Ayuntamiento que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta debiendo denegar la misma en edificaciones o elementos catalogados.

-Maderas tradicionales barnizadas o pintadas con acabado mate en toda la carpintería exterior de ventanas puertas, balastradas, galerías y solanas. Se admitirán carpinterías o cerrajerías exteriores metálicas lacadas o pintadas en colores mates oscuros no estridentes previa solicitud al Ayuntamiento que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta debiendo denegar la misma en edificaciones o elementos catalogados.

-Contraventanas interiores de madera. Se admitirán contraventanas exteriores de madera tradicional barnizada o pintada, persianas exteriores con cajón interior de lamas de madera barnizada o pintada, persianas interiores con cajón interior de lamas de madera u otro material de color no estridente, previa solicitud al Ayuntamiento que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta debiendo denegar la misma en edificaciones catalogados.

- Rejas y herrajes metálicos con materiales, acabados formas tradicionales.

##### \* Materiales prohibidos

-Las terrazas, áticos retranqueados, azoteas ocultas englobadas dentro de los planos inclinados del tejado.

-Las cubiertas de fibrocemento, de chapa, asfáltica, las tejas de hormigón que no asemejen la forma y el color de las tradicionales, de pizarra y las tejas cerámicas planas.

-Los canalones y bajantes vistos de chapa galvanizada o de PVC en su color.

-Las carpinterías y cerrajerías de aluminio en su color o de otro material de acabado brillante o color estridente.

-Las persianas exteriores que no sean de madera o que tengan cajón de enrollamiento exterior.

-Los revestimientos de fachadas y medianeras de fibrocemento, chapa o materiales asfálticos.

Además de todos aquellos que incumplan algunas de las condiciones expresadas anteriormente.

#### c.- Medianerías

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse si han de quedar visibles desde el exterior como una fachada más del edificio, debiendo ofrecer en todo momento, calidad de obra terminada que armonice con el resto de la edificación y de su entorno.

#### d.- Elementos accesorios

Todos los elementos accesorios de las edificaciones instalaciones o servicios urbanos tales como cercas, marquesinas, toldos, anuncios, carteles, rótulos, depósitos conducciones, postes, mobiliario urbano, etc. habrán de armonizar visualmente con el ambiente del conjunto urbano. A este respecto será obligatorio el soterramiento de las canalizaciones de los servicios urbanos.

#### e.-Ordenanza de Color

En las parcelas señaladas con esta ordenanza en el plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica será obligatorio un acabado en color rojo chinchilla en todas aquellas zonas que no se revistan de la piedra arenisca tradicional. Esta ordenanza tiene como objetivo la singularización de áreas deterioradas debiéndose aplicar el mismo acorde a las formas tradicionales.

## **VII.2.2 Ordenanzas particulares de las Viviendas Agrupadas.**

### **a)Ámbito general.**

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.2 regirán exclusivamente sobre las áreas del suelo urbano a las que se asigna la calificación o tipología de Viviendas Agrupadas según las delimitaciones gráficas contenidas en el plano ordenación número DO-5.6..

Entre esta ordenanza se diferencian distintos grados según la siguiente descripción:

GRADO I. Viviendas Agrupadas de Ensanche.

GRADO II. Viviendas Agrupadas "Las Arenas".

GRADO III. Viviendas Agrupadas en Manzanas con Patio "Las Arenas"

GRADO IV. Viviendas Agrupadas "Valhondo"

### **GRADO I. Viviendas Agrupadas de Ensanche.**

#### **CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

##### **a)Ámbito y definición.**

Se refiere la presente ordenanza a las primeras zonas de ensanche del casco tradicional existentes en el momento de aprobación de las N.N.S.S.(93) donde se estableció la tipología de viviendas agrupadas. Se disponen adosadas formando hileras con medianerías laterales intermedias; o cualquier otra forma de agrupación más compacta, al modo de las casas tradicionales del casco siempre que no constituya una agrupación de vivienda colectiva. Los apartamentos o viviendas colectivas en régimen de propiedad horizontal con accesos y comunicaciones verticales comunes, sólo se permitirán, si no sobrepasan un número máximo de 8 viviendas en cada edificio exclusivo. La agrupación de viviendas adosadas en hilera nunca superará un máximo de 8 viviendas seguidas, por parcela, con una longitud total de fachada continua de 50 metros debiendo interrumpirse mediante espacios libres, con un mínimo de 3 m. entre edificaciones, la continuidad de las hileras, para que no se superen ambos parámetros.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.2 (grado I) regirán sobre aquellas parcelas señaladas en esta categoría en el plano de ordenación número DO-5.6.

#### **CONDICIONES DE USO**

##### **b)Usos predominantes**

Se definen como los usos dominantes de la edificación que deben alcanzar al menos el 70% de la superficie total edificable de cada parcela. Se establecen los siguientes usos predominantes:

###### **Uso Residencial.**

-Vivienda. Vivienda Colectiva con elementos horizontales y verticales comunes, hasta un máximo de 8 viviendas o apartamentos, en edificio exclusivo.

-Vivienda. Vivienda Unifamiliar.

###### **Uso Terciario.**

-Residencia comunitaria con el límite de 30 dormitorios y 750 m2 de superficie edificable.

##### **c)Condiciones necesarias**

Se considera necesario el uso de garaje en las condiciones de dotaciones mínimas en la edificación fijadas para dicho uso(*apartado VI.2.*). Estos garajes deberán estar situados en el interior de las parcelas, pudiendo ser colectivos o individuales para cada vivienda.

##### **d)Usos compatibles**

Se consideran aquellos usos de la edificación complementarios y compatibles con el uso característico Residencial.

###### **Uso agrario.**

-1ª categoría.

###### **Uso industrial.**

-Talleres domésticos;

###### **Uso terciario.**

-Comercia 1ª categoría.

-Oficinas 1ª categoría.

**Uso garaje.**

En edificio exclusivo o mezclado con otros usos hasta 500 m<sup>2</sup> construidos.

**e) Usos Prohibidos**

Todos los no incluidos entre los predominantes, necesarios, posibles.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****f) Alineaciones exteriores**

Fijadas en plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica.

**g) Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

**h) Alineaciones interiores.**

No se establecen.

**i) Edificabilidad**

Edificabilidad max.: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (A excepción de la parcela con esta calificación incluida dentro de la UN-5 que tendrá una edificabilidad total de 2126 m<sup>2</sup>.) o la existente si es superior en edificaciones anteriores a las N.N.S.S.(93) o en edificaciones acordes a licencia municipal anteriores a la aprobación de la presente normativa con las siguientes particularidades:

Computan todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre la misma medida hasta la cara inferior de su forjado de techo.

Los garajes individuales no consumirán edificabilidad, si no superan una superficie construida de 30m<sup>2</sup> por cada vivienda.

Los garajes colectivos tampoco consumirán edificabilidad si su superficie construida no sobrepasa las cifras de 30 m<sup>2</sup> por cada plaza, ni el 30 % de la superficie construida total de la parcela y no se sitúan en las plantas bajas.

**j) Altura de la edificación**

Altura max. de cornisa: 6,70 m.

Altura max. total: Altura de cornisa + 3,50m..

En las parcelas de gran longitud de fachada se dispondrán banquetes o escalonamientos de la misma para no superar en ningún punto la altura de cornisa, en más de 0,50 m.

En las parcelas de esquina o con dos fachadas a alineaciones opuestas, se podrá tomar como origen para medir la altura de edificación, la cota altimétrica media de las rasantes, en los puntos medios de todas las fachadas o alineaciones, sin sobrepasar en ningún punto la altura permitida en más de 0,50 m.

**k) Número de Plantas**

Número máximo de plantas: Dos, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que marcan las presentes ordenanzas.

**l) Superficie de Ocupación**

Superficie máxima de ocupación: 75 % o la existente en edificaciones anteriores a las N.N.S.S.(93), si es superior con las siguientes particularidades.

Las edificaciones construidas acordes a licencia municipal, no podrán quedar disconformes con el planeamiento por aplicación de las presentes condiciones de ocupación.

**ll) Profundidad en edificación**

Se fija en 15,00 metros, que se podrán incrementar en un 50 % del resto de la profundidad de la parcela.

**m) Retranqueos**

No se establecen siendo opcionales y no obligatorios.

En las agrupaciones de viviendas agrupadas pueden existir retranqueos respecto las alineaciones exteriores formando espacios libres privados frente a las fachadas de las viviendas.

**n) Vuelos**

Son los salientes del plano de fachada situados fuera de las alineaciones, por encima de la planta baja.

Se prohíben en general, en todas las áreas de suelo urbano, los vuelos cerrados o abiertos de las edificaciones que sobresalgan de las alineaciones exteriores de la calle. Se podrán autorizar los aleros o cornisas de remate de las cubiertas de 0,30 m. con un canto o frente visto en franjas inferiores a 0,15 m. en consonancia con la forma tradicional de construcción. Los tejadillos de protección de los portones hacia los espacios libres interiores característicos con la forma tradicional de construcción y nunca superiores a 1,00 m. a una altura mínima de la línea de cornisa a 3,00 m. de la rasante.

**ñ) Condiciones de Parcelación**

Sólo se admitirán segregaciones y agrupaciones de fincas si se cumplen las limitaciones a la parcelación urbanística que se describen en el art.310 del RUCyL.

Se establece como parcela mínima independiente para cada agrupación, aquella que cumpla simultáneamente las siguientes dimensiones (siendo N el número de viviendas):

Superficie mínima: N x 100 M<sup>2</sup>

Frente mínimo de fachada a vía pública: N x 5 Ml

Configuración: Que permita inscribir un círculo de 5 m. de diámetro mínimo, en la parte de parcela que corresponda a cada vivienda.

En los casos en los que se fije un nº máximo de viviendas explícitamente se fija en el apartado "Otras condiciones" dentro del plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica

**o) Exterioridad de las viviendas**

Según condiciones de uso vivienda (VI.1.2).

**p) Condiciones de los patios**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.1/15).

No se fijan en este ámbito patios de manzana.

**q) Condiciones estéticas**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.2) y las determinaciones contenidas en el Catalogo. Especificándose además las siguientes condiciones:

**a.- Materiales obligatorios.**

\*Son obligatorias las siguientes formas constructivas.

-Tejados tradicionales con faldones inclinados y con pendientes comprendidas entre el 25% y el 50% (ángulos comprendidos entre 15º y 25º aproximadamente) permitiéndose azoteas ocultas que queden englobadas dentro de los planos inclinados del tejado y las cubiertas a dos aguas con testero hacia vía pública siempre que se autorice expresamente por parte municipal previa solicitud que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.

-Paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras con tratamientos y colores de carácter y textura pétreo, combinados al modo tradicional local con entrepaños de tonalidades ocres, dentro de la gama comprendida entre el color del tapial y el color rojizo de la cerámica tradicional comarcal.

\*Quedando prohibidos los siguientes materiales.

-Las cubiertas de fibrocemento, de chapa, asfáltica, de pizarra, las tejas de hormigón que no asemejen la forma y el color de las tradicionales.

-Los canalones y bajantes vistos de chapa galvanizada o de PVC en su color.

-Las carpinterías y cerrajerías de acabado brillante o color estridente.

-Las persianas exteriores que tengan cajón de enrollamiento exterior.

-Los revestimientos de fachadas y medianeras de fibrocemento, chapa o materiales asfálticos.

Además de todos aquellos que incumplan algunas de las condiciones expresadas anteriormente.

\*Las edificaciones que se sitúen con fachada hacia la CV-206 de la U.N.5 seguirán las siguientes condiciones además de las anteriores:

-Paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras de piedra arenisca tradicional en sillerías o mampuestos, combinados al modo tradicional local con entrepaños de tonalidades ocres de acabados de mortero bastados o pintados, dentro de la gama comprendida entre el color del tapial y el color rojizo de la cerámica tradicional comarcal. El porcentaje mínimo de piedra será del 25% en las fachadas vistas desde el exterior. Se admitirán los acabados cerámicos de ladrillo según el tipo y disposición del mismo en los edificios existentes catalogados en este material y previa solicitud al Ayuntamiento que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.

**b.- Medianerías**

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse si han de quedar visibles desde el exterior como una fachada más del edificio debiendo ofrecer en todo momento, calidad de obra terminada que armonice con el resto de la edificación y de su entorno.

**c.- Elementos accesorios**

Todos los elementos accesorios de las edificaciones instalaciones o servicios urbanos tales como cercas, marquesinas, toldos, anuncios, carteles, rótulos, depósitos conducciones, postes, mobiliario urbano, etc. habrán de armonizar visualmente con el ambiente del conjunto urbano.

## **GRADO II. Viviendas Agrupadas “Las Arenas”.**

### **CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

#### **a)Amito y definición**

Se definen aquellas unidades básicas residenciales compuestas por edificaciones destinadas en su mayor parte a viviendas adosadas en hilera con jardines privados, sin accesos o elementos verticales comunes, en las que sólo existe la alineación exterior a la calle, pudiendo extenderse la edificación a la totalidad de la parcela, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.2 (grado II) regirán sobre aquellas parcelas señaladas gráficamente en esta categoría en el plano de ordenación número DO-5.6..

### **CONDICIONES DE USO**

#### **b)Usos Predominantes**

Se definen como los usos dominantes de la edificación que deben alcanzar al menos el 50% de la superficie total edificable de cada parcela. Se establecen el siguiente uso característico:

##### Uso Residencial.

-Vivienda. Vivienda Unifamiliar.

#### **c)Condiciones Necesarias**

Se considera necesario el uso de garaje con una capacidad mínima de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de superficie construida de viviendas y por cada 150 m2 de superficie construida computable destinada a otros usos.

Estos garajes deberán estar situados en el interior de las parcelas, pudiendo ser colectivos o individuales para cada vivienda.

#### **d)Usos compatibles**

Se consideran aquellos usos de la edificación complementarios y compatibles con el uso característico Residencial.

##### Uso agrario.

-1ª categoría.

##### Uso industrial.

-Talleres domésticos;

##### Uso terciario.

-Comercio 1ª categoría.

##### Uso garaje.

En edificio exclusivo o mezclado con otros usos en planta baja y sótano hasta 250 m2 construidos.

#### **e)Usos Prohibidos**

Todos los no incluidos entre los predominantes, necesarios, posibles y específicamente los siguientes:

-Vivienda aisladas o pareadas.

### **CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### **f)Alineaciones exteriores**

Fijadas en plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica.

#### **g)Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

#### **h)Alineaciones interiores.**

No se establecen.

#### **i)Edificabilidad**

Edificabilidad máxima: 1,00 m2/m2 o la existente si es superior en edificaciones acordes a Licencia municipal anteriores a la aprobación de la presente normativa.

Computan todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre la misma medida hasta la cara inferior de su forjado de techo.

Los garajes individuales no consumirán edificabilidad, si no superan una superficie construida de 30m2 por cada vivienda.

Los garajes colectivos tampoco consumirán edificabilidad si su superficie construida no sobrepasa las cifras de 30 m2 por cada plaza, ni el 30 % de la superficie construida total de la parcela y no se sitúan en las plantas bajas.

Tampoco consumirán edificabilidad los locales y recintos destinados a uso de instalaciones generales del edificio, fijas y permanentes.

#### **j) Altura de la edificación**

Altura max. de cornisa: 7 m.  
 Altura max. total: Altura de cornisa + 3,50m..

En las parcelas de gran longitud de fachada se dispondrán banqueros o escalonamientos de la misma para no superar en ningún punto la altura de cornisa, en mas de 0,50 m.

#### **k) Número de Plantas**

Número máximo de plantas: Dos, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones siguientes:  
 Los sobrados o desvanes bajo los faldones de las cubiertas se conformaran de manera que no se fueren para ello ni la forma, ni la inclinación de las mismas. A tal efecto, nunca se superará una pendiente máxima del 58%, correspondiente al ángulo de 30º sexagesimales. Las cubiertas a dos aguas con testero a vía publica serán posibles siempre que se autorice expresamente por parte municipal previa solicitud que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.

#### **l) Superficie de Ocupación**

Superficie máxima de ocupación: 70 % de la superficie total de la parcela neta, en todas las plantas.  
 Las edificaciones construidas acordes a licencia municipal no podrán quedar disconformes con el planeamiento por aplicación de las presentes condiciones de ocupación.

#### **II) Profundidad en edificación**

Se fija en 20,00 metros a partir de la alineación exterior.

#### **m) Retranqueos**

No se establecen con carácter obligatorio retranqueos respecto a las alineaciones exteriores o interiores, ni respecto a las demás lindes de las parcelas.

#### **n) Vuelos**

Son los salientes del plano de fachada situados fuera de las alineaciones por encima de la planta baja.  
 Se prohíben vuelos cerrados de edificación. Sólo se permitirán vuelos abiertos, en forma de balcones, galerías o solanas, a una altura mínima útil de 3,00 metros sobre cualquier punto de las rasantes, si no sobresalen más de 60 centímetros de las alineaciones y su longitud total no supera la mitad de la longitud de cada fachada en cada planta.  
 Se permiten los aleros o las cornisas de coronación de las fachadas, en toda su longitud, que no sobresalgan más de 50 centímetros de las alineaciones.

#### **ñ) Condiciones de Parcelación**

Sólo se admitirán segregaciones y agrupaciones de fincas si se cumplen las limitaciones a la parcelación urbanística que se describen en el art.310 del RUCyL.

A tal efecto, se establece como parcela mínima independiente aquella que cumpla simultáneamente los siguientes requisitos:

Superficie mínima: 100 metros cuadrados  
 Frente mínimo de fachada a vía pública: 5 metros lineales con lindes laterales rectas y perpendiculares a la alineación exterior.

En los casos en los que se fije un nº máximo de viviendas explícitamente se fija en el apartado "Otras condiciones" dentro del plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica

#### **o) Exterioridad de las viviendas**

Según condiciones de uso vivienda (VI.1.2).

#### **p) Condiciones de los patios**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.1/15).  
 No se fijan en este ámbito patios considerados de manzana.

#### **q) Condiciones estéticas**

La responsabilidad del conjunto estético y acabado de la imagen física del sector ámbito de este Plan Parcial corresponde la Ayuntamiento, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes de otros organismos, en otras materias. En consecuencia, cualquier actuación que afecte a dicho conjunto se someterá al criterio municipal, que se acomodará esencialmente a lo establecido en el apartado V.2 de las ordenanzas comunes de la edificación del presente documento y en la normativa autonómica y estatal en lo referido al deber de adaptación al entorno.

Los proyectos de edificación justificarán la composición espacial adoptada, su percepción visual desde la vía pública y la coherencia, funcionalidad y armonía de los materiales de acabado y de la forma compositiva de las fachadas.

Todos los parámetros exteriores ofrecerán calidad de obra acabada e integrada en el conjunto estético, aún cuando se prevea que vayan a quedar ocultos.

Los espacios libres de edificación en el interior de las parcelas se urbanizarán y conservarán adecuadamente. Las cercas de cerramiento formarán parte armoniosamente integrada con el conjunto de la edificación y acorde a lo especificado en las ordenanzas comunes de la edificación (V.2.4/d).

**GRADO III. Viviendas Agrupadas en Manzanas con Patio "Las Arenas"(Rp)****CONDICIONES DE APLICACIÓN.****a)Ámbito y definición**

Se definen como manzanas con patio, aquellas unidades básicas residenciales compuestas por edificaciones destinadas en su mayor parte a viviendas adosadas en hilera con jardines, sin elementos verticales comunes en las que, además de la alineación exterior, existe otra alineación interior, que delimita un patio general de la manzana destinado a jardines u otros espacios libres deportivos o recreativos de carácter comunitario.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.2 (grado III) regirán sobre aquellas parcelas señaladas gráficamente en esta categoría en el plano de ordenación número DO-5.6..

**CONDICIONES DE USO****b)Usos Predominantes**

Se definen como los usos dominantes de la edificación que deben alcanzar al menos el 50% de la superficie total edificable de cada parcela. Se establecen el siguiente uso característico:

**Uso Residencial.**

-Vivienda. Vivienda Unifamiliar en régimen especial.

**c)Condiciones Necesarias**

Se considera necesario el uso de garaje con una capacidad mínima de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de superficie construida de viviendas y por cada 150 m2 de superficie construida computable destinada a otros usos.

Estos garajes deberán estar situados en el interior de las parcelas, pudiendo ser colectivos o individuales para cada vivienda. También constituyen usos necesarios, programados y obligatorios los espacios libres privados o comunitarios de los patios generales de cada manzana o unidad básica en el siguiente régimen y los que sean de aplicación compatibles con estos de las condiciones de los usos (VI) de la presente normativa:

-Los patios generales de manzanas serán espacios libres de titularidad privada o comunitaria, que podrán ser usufructuados por todas las viviendas que puedan construirse en la manzana en que se hallen, prohibiéndose su división y su ocupación por las construcciones de cualquier tipo, excepto la edificación bajo rasante de usos permitidos, siempre que la promueva la totalidad de la manzana y no impida su utilización en superficie como espacio libre, incluso su plantación vegetal o ajardinamiento.

-También se podrán autorizar pequeñas construcciones comunitarias destinadas a actividades no lucrativas, relacionadas con los usos de esparcimiento y recreo del patio de manzana.

-Será obligatorio a tales efectos recoger este régimen del patio de manzana en los correspondientes estatutos de propiedad horizontal, que se redacten para las futuras comunidades de propietarios de cada manzana. Para la conservación de los patios de manzana, se constituirá una Junta de Conservación, que podrá estar integrada por los Presidentes de las respectivas comunidades, en el caso de que exista más de una.

**d)Usos compatibles**

Se consideran aquellos usos de la edificación complementarios y compatibles con el uso característico Residencial.

**Uso agrario.**

-1ª categoría.

**Uso industrial.**

-Talleres domésticos;

**Uso terciario.**

-Comercio 1ª categoría.

**Uso garaje.**

En edificio exclusivo o mezclado con otros usos en planta baja y sótano hasta 1000 m2 construidos.

**e)Usos Prohibidos**

Todos los no incluidos entre los predominantes, necesarios, posibles y específicamente los siguientes:

-Vivienda aislada o pareada.

-Viviendas o apartamentos colectivos con elementos comunes en régimen de propiedad horizontal.

-Residencias colectivas.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****f)Alineaciones exteriores**

Fijadas en plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica.

**g) Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

**h) Alineaciones interiores.**

Las alineaciones interiores serán paralelas a las alineaciones exteriores, a una distancia máxima de 25 metros. Cualquier modificación de estas alineaciones deberá ser justificada y aprobada, mediante un Estudio de Detalle de la manzana.

**i) Edificabilidad**

Edificabilidad máxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la existente si es superior en edificaciones acordes a Licencia municipal anteriores a la aprobación de la presente normativa.

Computan todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre la misma medida hasta la cara inferior de su forjado de techo.

Los garajes individuales no consumirán edificabilidad, si no superan una superficie construida de 30m<sup>2</sup> por cada vivienda.

Los garajes colectivos tampoco consumirán edificabilidad si su superficie construida no sobrepasa las cifras de 30 m<sup>2</sup> por cada plaza, ni el 30 % de la superficie construida total de la parcela y no se sitúan en las plantas bajas.

Tampoco consumirán edificabilidad los locales y recintos destinados a uso de instalaciones generales del edificio, fijas y permanentes.

**j) Altura de la edificación**

En la dimensión vertical, medida en el punto medio de la fachada de la edificación, desde la rasante hasta el remate superior del plano vertical de la fachada o cornisa de la cubierta.

En las parcelas de gran longitud de fachada, se dispondrán banqueos o escalonamientos de la misma, para que no se supere en ningún punto de la rasante la altura de la edificación, en más de medio metro (0,50m)

La altura máxima de edificación será de 7,00 metros.

**k) Número de Plantas**

Número máximo de plantas: Dos, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones siguientes:

Los sobrados o desvanes bajo los faldones de las cubiertas se conformarán de manera que no se fuercen para ello ni la forma, ni la inclinación de las mismas. A tal efecto, nunca se superará una pendiente máxima del 58%, correspondiente al ángulo de 30° sexagesimales. Las cubiertas a dos aguas con testero a vía pública serán posibles siempre que se autorice expresamente por parte municipal previa solicitud que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.

**l) Superficie de Ocupación**

Superficie máxima de ocupación: 60 % de la superficie total de la parcela neta, en todas las plantas.

Las edificaciones construidas acordes a licencia municipal no podrán quedar disconformes con el planeamiento por aplicación de las presentes condiciones de ocupación.

**ll) Profundidad en edificación**

La profundidad de edificación o el fondo máximo edificable son las distancias máximas entre las alineaciones exteriores y las fachadas interiores.. La profundidad máxima de la edificación será de veinte metros (20,00 m), a partir de la alineación exterior.

**m) Retranqueos**

No se establecen con carácter obligatorio retranqueos respecto a las alineaciones exteriores o interiores, ni respecto a las demás lindes de las parcelas.

**n) Vuelos**

Son los salientes del plano de fachada situados fuera de las alineaciones por encima de la planta baja.

Se prohíben vuelos cerrados de edificación. Sólo se permitirán vuelos abiertos, en forma de balcones, galerías o solanas, a una altura mínima útil de 3,00 metros sobre cualquier punto de las rasantes, si no sobresalen más de 60 centímetros de las alineaciones y su longitud total no supera la mitad de la longitud de cada fachada en cada planta.

Se permiten los aleros o las cornisas de coronación de las fachadas, en toda su longitud, que no sobresalgan más de 50 centímetros de las alineaciones.

**ñ) Condiciones de Parcelación**

Sólo se admitirán segregaciones y agrupaciones de fincas si se cumplen las limitaciones a la parcelación urbanística que se describen en el art.310 del RUCyL.

A tal efecto, se establece como parcela mínima independiente aquella que cumpla simultáneamente los siguientes requisitos:

Superficie mínima: 100 metros cuadrados

Frente mínimo de fachada a vía pública: 5 metros lineales con lindes laterales rectas y perpendiculares a la alineación exterior.

En los casos en los que se fije un nº máximo de viviendas explícitamente se fija en el apartado "Otras condiciones" dentro del plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica

**o)Exterioridad de las viviendas**

Según condiciones de uso vivienda (VI.1.2).

**p)Condiciones de los patios**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.1/15).

En las manzanas con patio se procurará evitar los patios interiores cerrados.

No se considerarán patios abiertos a fachada, los espacios libres de edificación, que comuniquen los patios de manzana con la vía pública, abriéndolos a la misma. Estos espacios tendrán una dimensión mínima de 4,00 metros de ancho, en cualquier caso, aunque no tengan huecos en sus paramentos.

**q)Condiciones estéticas**

La responsabilidad del conjunto estético y acabado de la imagen física del sector ámbito de este Plan Parcial corresponde la Ayuntamiento, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes de otros organismos, en otras materias. En consecuencia, cualquier actuación que afecte a dicho conjunto se someterá al criterio municipal, que se acomodará esencialmente a lo establecido en el apartado V.2 de las ordenanzas comunes de la edificación del presente documento y en la normativa autonómica y estatal en lo referido al deber de adaptación al entorno.

Los proyectos de edificación justificarán la composición espacial adoptada, su percepción visual desde la vía pública y la coherencia, funcionalidad y armonía de los materiales de acabado y de la forma compositiva de las fachadas.

Todos los parámetros exteriores ofrecerán calidad de obra acabada e integrada en el conjunto estético, aún cuando se prevea que vayan a quedar ocultos.

Los espacios libres de edificación en el interior de las parcelas se urbanizarán y conservarán adecuadamente. Las cercas de cerramiento formarán parte armoniosamente integrada con el conjunto de la edificación y acorde a lo especificado en las ordenanzas comunes de la edificación (V.2.4/d).

## **GRADO IV. Viviendas Agrupadas “Valhondo”**

### **CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

#### **a)Ámbito y definición**

Se definen en esta categoría como Viviendas Agrupadas “Valhondo” aquellas que proceden del Plan Parcial del sector A-2 “Valhondo” desarrollado en base a las N.N.S.S.M.M.(93) que se revisan. En el momento de redacción de las presentes ordenanzas se habían concedido Licencias Urbanísticas para la casi totalidad de las viviendas del Sector por lo que se han eliminado del articulado aquellas variantes tipológicas que finalmente no se han aplicado (vivienda aislada y manzanas con patio) a la vista de las correspondientes Licencias Urbanísticas. Se trata de cualquier tipo de agrupación de las viviendas unifamiliares, bien en forma pareada con una medianería común (**tipo B**) o bien adosadas formando hileras con medianerías laterales (**tipo A**) siempre que no constituya vivienda colectiva con accesos y comunicación vertical comunes.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.2 (grado IV) regirán sobre aquellas parcelas señaladas gráficamente en esta categoría en el plano de ordenación número DO-5.6..

### **CONDICIONES DE USO**

#### **b)Usos Predominantes**

Se definen como los usos dominantes de la edificación que deben alcanzar al menos el 70% de la superficie total edificable de cada parcela. Se establecen el siguiente uso característico:

Uso Residencial.

-Vivienda. Vivienda Unifamiliar.

#### **c)Condiciones Necesarias**

Se considera necesario el uso de garaje, y se establece su obligación para las nuevas edificaciones residenciales, en la proporción mínima de una plaza de garaje por cada vivienda, o por cada 100 m2 de superficie construida computable destinada a otros usos no residenciales. Estos garajes deberán estar situados en el interior de las parcelas, pudiendo ser abierto y no cubierto el espacio asignado a este uso.

#### **d)Usos compatibles**

Se consideran aquellos usos de la edificación complementarios y compatibles con el uso característico Residencial.

Uso industrial.

-Talleres domésticos.

Uso terciario.

-Oficinas 1ª categoría.

Uso garaje.

En edificio exclusivo o mezclado con otros usos en planta baja y sótano hasta 1000 m2 construidos.

#### **e)Usos Prohibidos**

Todos los no incluidos entre los predominantes, necesarios, posibles.

### **CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### **f)Alineaciones exteriores**

Fijadas en plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica.

#### **g)Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones.

#### **h)Alineaciones interiores.**

No se establecen.

#### **i)Edificabilidad**

Se indica la edificabilidad máxima y el nº máximo por cada parcela según el siguiente cuadro según los datos extraídos del Proyecto de Actuación:

<b>MANZANA (Nº)</b>	<b>Edificabilidad Máx. m2</b>	<b>Nº de Viviendas máx..</b>
M-1	1.690,00	5
M-2	8.668,00	44
M-3	10.441,00	53
M-4	8.355,00	43
M-5	3.024,00	18
M-6	12.276,00	62

M-7	404,00	2
M-8	2.138,00	11
M-9	2.905,00	14
<b>TOTAL</b>		<b>252</b>

Computaran todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro desde el punto de referencia hasta la cara inferior de su forjado de techo.

No computarán pues los sótanos ni los semisótanos que no superen el límite anteriormente establecido de 1 metro.

Cuando se trate de edificaciones exclusivas para alguno de los usos tolerados, se aplicarán los mismos criterios de cómputo de la edificabilidad.

En las parcelas privadas y zonas verde- deportivo privadas no computarán pistas y piscinas descubiertas ni los locales precisos para sus instalaciones, usos permitidos.

#### **j) Altura de la edificación**

En la dimensión vertical, medida en el punto medio de la fachada de la edificación, desde la rasante hasta el remate superior del plano vertical de la fachada o cornisa de la cubierta. A fin de admitir diferentes soluciones arquitectónicas sin penalizar la altura por remates de petos del plano vertical de la fachada, se admitirán petos o frontones de remate sobre el punto inferior de cornisa o alero siempre que no sobrepasen la altura máxima en más de un metro.

En las parcelas de gran longitud de fachada, se dispondrán banqueos o escalonamientos de la misma, para que no se supere en ningún punto de la rasante la altura de la edificación, en más de medio metro (0,50m)

En las parcelas de esquina o con dos fachadas a alineaciones opuestas, aunque una de estas sea una alineación interior, se podrá tomar como origen para medir la altura de edificación la cota altimétrica media de las rasantes, sin sobrepasar en ningún punto la altura permitida en más de 1,00 metro.

La altura máxima de edificación será de 7,00 metros.

#### **k) Número de Plantas**

Número máximo de plantas: Dos, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones siguientes:  
Podrá utilizarse la planta bajo cubierta para usos vivideros, estando la cumbre situada a una altura máxima de 3,50 mts. sobre la altura máxima de edificación, con pendiente máxima de la cubierta del 50 %. Igualmente, podrá existir peralte entre cornisa y forjado-suelo de bajo cubierta, siempre que la altura de cornisa se encuentre dentro del límite de altura máxima de la edificación.

#### **l) Superficie de Ocupación**

Superficie máxima de ocupación: Tipo A (Adosada) 70 % de la superficie total de la parcela neta.  
Tipo B (Pareada) 50 % de la superficie total de la parcela neta.

Los aleros no contabilizarán ocupación, siempre que no superen la longitud de 0.5 metros desde los cuerpos edificados; en caso de superarse este vuelo solo constituirá ocupación el exceso.

#### **II) Profundidad en edificación**

No se especifica.

#### **m) Retranqueos**

Es la separación mínima obligatoria entre cualquier parte de la edificación, incluso vuelos y sótanos, y las alineaciones o linderos interiores de las parcelas.

Tipo A (Adosada) Será obligatorio el retranqueo de la edificación principal en relación con la vía pública, con un mínimo de 4.00 mts. El retranqueo en relación a los linderos de fondo tendrá un mínimo de 3,00 mts., no precisando retranqueo lateral en terminales.

Tipo B (Pareada) Será obligatorio el retranqueo de la edificación principal en relación con la vía pública, con un mínimo de 4.00 mts. El retranqueo en relación a los linderos laterales y de fondo tendrá un mínimo de 3,00 mts. Cuando las parcelas den frente a dos calles en esquina solo será exigible el retranqueo principal de 4,00 mts. en una de ellas.

Se permitirá disponer una edificación aneja de una planta, con tres metros de fachada como máximo, en la alineación a vía pública, con destino a garaje-aparcamiento.

Los aleros, hasta la longitud indicada de 0.5 metros, no contarán a efectos de la prescripción sobre retranqueos y sí lo que sobrepase este límite.

#### **n) Vuelos**

Son los salientes del plano de fachada situados fuera de las alineaciones por encima de la planta baja.

Se prohíben los vuelos de las edificaciones, cerrados o abiertos, que sobresalgan de las alineaciones exteriores de las calles.

**ñ) Condiciones de Parcelación**

Sólo se admitirán segregaciones y agrupaciones de fincas si se cumplen las limitaciones a la parcelación urbanística que se describen en el art.310 del RUCyL.

A tal efecto, se establece como parcela mínima independiente aquella que cumpla simultáneamente los siguientes requisitos:

**Tipo A (Adosada)**

Superficie mínima: 100 metros cuadrados  
 Frente mínimo de fachada a vía pública: 5 metros lineales con lindes laterales rectas y perpendiculares a la alineación exterior.

**Tipo B (Pareada)**

Superficie mínima: 250 metros cuadrados  
 Frente mínimo de fachada a vía pública: 10 metros lineales con lindes laterales rectas y perpendiculares a la alineación exterior.

**o) Exterioridad de las viviendas**

Según condiciones de uso vivienda (VI.1.2).

**p) Condiciones de los patios**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.1.15).

**q) Condiciones estéticas**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.2). Especificándose además las siguientes condiciones:

**a.-Composición**

La textura, calidad y colorido de todos los materiales de las fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos visibles desde el exterior, deben armonizar e integrarse visualmente, sin estridencias, con el aspecto de los materiales tradicionales del casco histórico del Pueblo (mampostería o sillería de piedra arenisca, tapial o adobes, ladrillo y teja de barro cocido, madera, etc.).

La elección de nuevos materiales y su empleo, tratamiento y diseño responderán a criterios de armonía, homogeneidad, sobriedad, calidad y funcionalidad. Se establecen a continuación dos relaciones de materiales agrupados en las categorías de obligatorios y prohibidos:

**b.-Materiales****\* Materiales recomendados.**

-Tejados tradicionales con faldones inclinados y con pendientes comprendidas entre el 25 % y el 50 % ( ángulos comprendidos entre 15º y 25º aproximadamente), cubiertos con teja cerámica árabe tradicional, compuesta de canales y cobijas, y aleros volados sobre las fachadas, en forma de cornisa de carácter pétreo, tejeroz de ladrillos y tejas o entablamiento de madera.

-Canalones y bajantes de zinc o chapa cincada.

-Maderas tradicionales barnizadas o pintadas con acabado mate, en toda la carpintería exterior de ventanas, puertas, balaustradas, galerías y solanas.

-Contraventanas interiores de madera.

-Paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras con tratamientos y colores de carácter y textura pétreo, combinados al modo tradicional local con entrepaños de tonalidades ocres, dentro de la gama comprendida entre el color del tapial y el color rojizo de la cerámica tradicional comarcal.

-Rejas y herrajes de hierro fundido, forjado o similares.

**\* Materiales tolerados o permitidos.**

-Azoteas ocultas que queden englobadas dentro de los planos inclinados del tejado. Las tejas cerámicas mixtas, de forma romana o etrusca. Los aleros formados por vuelos del último forjado, siempre que el frente visto vertical no sobrepase la dimensión de 15 cm. de canto.

-Canalones y bajantes exteriores de chapa de cobre, zinc o chapa galvanizada y termolacados de aluminio.

-Carpinterías y cerrajerías exteriores metálicas, lacadas o pintadas en colores mates oscuros no estridentes.

-Contraventanas exteriores de madera tradicional, barnizada o pintada. Persianas exteriores con cajón interior, de lamas de madera barnizada o pintada o de aluminio termolacado.

**\* Materiales prohibidos**

-Las cubiertas de fibrocemento, de chapa, asfálticas y las tejas de hormigón que no asemejen la forma y el color de las tradicionales.

-Los canalones y bajantes vistos de PVC .

- Las carpinterías y cerrajerías de aluminio en su color o de otro material de acabado brillante o color estridente.
- Las persianas exteriores que no sean de madera o de aluminio termolacado, o que tengan cajón de enrollamiento exterior.
- Los revestimientos superpuestos protectivos de fachadas y medianerías de fibrocemento, chapa o materiales asfálticos.

Además de todos aquellos que incumplan algunas de las condiciones expresadas anteriormente.

c.- Medianerías

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse si han de quedar visibles desde el exterior como una fachada más del edificio, debiendo ofrecer en todo momento, calidad de obra terminada que armonice con el resto de la edificación y de su entorno.

d.- Elementos accesorios

Todos los elementos accesorios de las edificaciones instalaciones o servicios urbanos tales como cercas, marquesinas, toldos, anuncios, carteles, rótulos, depósitos conducciones, postes, mobiliario urbano, etc. habrán de armonizar visualmente con el ambiente del conjunto urbano.

### **VII.2.3 Ordenanzas particulares de las Viviendas Aisladas y Pareadas.**

#### **a)Ámbito general.**

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.2 regirán exclusivamente sobre las áreas del suelo urbano a las que se asigna la calificación o tipología de Viviendas Agrupadas según las delimitaciones gráficas contenidas en el plano ordenación número DO-5.6..

Entre esta ordenanza se diferencian distintos grados según la siguiente descripción:

GRADO I. Viviendas Aisladas de Ensanche.

GRADO II. Viviendas Aisladas "Valhondo".

GRADO III. Agrupación de Viviendas Pareadas "Las Arenas".

#### **GRADO I. Viviendas Aisladas de Ensanche.**

##### **CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

###### **a)Ámbito y definición**

Se refiere la presente ordenanza a las primeras zonas de ensanche del casco tradicional donde se establecieron la tipología de viviendas agrupadas existentes en el momento de aprobación de las N.N.S.S.(93).

Se definen como vivienda o agrupación máxima de dos viviendas (pareadas), según el caso, que quedaran exentas en el interior de cada parcela, dejando espacios libres interiores privados que separan los edificios.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.3 (grado I) regirán sobre aquellas parcelas señaladas en esta categoría en el plano de ordenación número DO-5.6.

##### **CONDICIONES DE USO**

###### **b)Usos Predominantes**

Se definen como los usos dominantes de la edificación que deben alcanzar al menos el 70% de la superficie total edificable de cada parcela. Se establecen el siguiente uso característico:

###### Uso Residencial.

-Vivienda. Vivienda Unifamiliar.

###### Uso Terciario.

-Residencia comunitaria con el límite de 30 dormitorios y 750 m2 de superficie edificable.

###### **c)Condiciones Necesarias**

Se considera necesario el uso de garaje en las condiciones de dotaciones mínimas en la edificación fijadas para dicho uso (*apartado VI.2.*). Estos garajes deberán estar situados en el interior de las parcelas, pudiendo ser colectivos o individuales para cada vivienda

###### **d)Usos compatibles**

Se consideran aquellos usos de la edificación complementarios y compatibles con el uso característico Residencial.

###### Uso agrario.

-1ª categoría.

###### Uso industrial.

-Talleres domésticos;

###### Uso terciario.

-Comercio 1ª categoría.

-Oficinas 1ª categoría.

###### **e)Usos Prohibidos**

Todos los no incluidos entre los predominantes, necesarios, posibles.

##### **CONDICIONES DE VOLUMEN**

###### **f)Alineaciones exteriores**

Fijadas en plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica.

###### **g)Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

###### **h)Alineaciones interiores.**

No se establecen.

**i)Edificabilidad**

Edificabilidad máx.: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la existente si es superior en edificaciones anteriores a las N.N.S.S.(93) o en edificaciones acordes a licencia municipal anteriores a la aprobación de las presente normativa con las siguientes particularidades:

Computan todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre la misma medida hasta la cara inferior de su forjado de techo.

Los garajes individuales no consumirán edificabilidad, si no superan una superficie construida de 30m<sup>2</sup> por cada vivienda.

Los garajes colectivos tampoco consumirán edificabilidad si su superficie construida no sobrepasa las cifras de 30 m<sup>2</sup> por cada plaza, ni el 30 % de la superficie construida total de la parcela y no se sitúan en las plantas bajas.

**j)Altura de la edificación**

Altura máx. de cornisa: 6,70 m.

Altura máx. total: Altura de cornisa + 3,50m..

En las parcelas de gran longitud de fachada se dispondrán banquetes o escalonamientos de la misma para no superar en ningún punto la altura de cornisa, en mas de 0,50 m.

En las parcelas de esquina o con dos fachadas a alineaciones opuestas, se podrá tomar como origen para medir la altura de edificación, la cota altimétrica media de las rasantes, en los puntos medios de todas las fachadas o alineaciones, sin sobrepasar en ningún punto la altura permitida en más de 0,50 m.

**k)Número de Plantas**

Número máximo de plantas: Dos, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que marcan las presentes ordenanzas.

**l)Superficie de Ocupación**

Superficie máxima de ocupación: 50 % o la existente si es superior en edificaciones anteriores a las N.N.S.S.(93) con las siguientes particularidades.

Las edificaciones construidas acordes a licencia municipal no podrán quedar disconformes con el planeamiento por aplicación de las presentes condiciones de ocupación.

**II)Profundidad en edificación**

Se fija en 17,00.metros medidas entre los planos de las fachadas opuestas extremas.

**m)Retranqueos**

Se establecen retranqueos mínimos obligatorios de 3,00m respecto a las lindes interiores de la parcela, siendo opcionales y no obligatorios los retranqueos respecto a la alineación de la calle con excepción de la situada en la calle Angel Carril donde también será obligatorio un retranqueo mínimo de 4 m. exclusivamente en este grado. Estos retranqueos se podrán suprimir entre parcelas colindantes incluidas en esta ordenanza siempre que presenten ambos propietarios certificaciones registrales de adosamiento quedando inscritas en los correspondientes títulos de propiedad.

**n)Vuelos**

Son los salientes del plano de fachada situados fuera de las alineaciones, por encima de la planta baja.

Se prohíben en general, en todas las áreas de suelo urbano, los vuelos cerrados o abiertos de las edificaciones que sobresalgan de las alineaciones exteriores de la calle. Se podrán autorizar los aleros o cornisas de remate de las cubiertas de 0,30 m. con un canto o frente visto en franjas inferiores a 0,15 m. en consonancia con la forma tradicional de construcción. Los tejadillos de protección de los portones hacia los espacios libres interiores característicos con la forma tradicional de construcción y nunca superiores a 1,00 m. a una altura mínima de la línea de cornisa a 3,00 m. de la rasante.

**ñ)Condiciones de Parcelación**

Sólo se admitirán segregaciones y agrupaciones de fincas si se cumplen las limitaciones a la parcelación urbanística que se describen en el art.310 del RUCyL.

Se establece como parcela mínima independiente para cada agrupación, aquella que cumpla simultáneamente las siguientes dimensiones (siendo N el nº de viviendas):

Superficie mínima: N x 500 M<sup>2</sup>

Frente mínimo de fachada a vía pública: N x 6 Ml

Configuración: Que permita inscribir N círculos de 15 m. de diámetro mínimo.

En los casos en los que se fije un nº máximo de viviendas explícitamente se fija en el apartado "Otras condiciones" dentro del plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica

Se podrá a través de proyecto único aplicable a la totalidad de cada parcela, de realizar viviendas al interior de la misma (evitando el correspondiente estudio de detalle) con las siguientes condiciones:

- a) Longitud máxima de la edificación entre fachadas opuestas de 17 m. con un máximo de 2 viviendas por edificio
- b) Separación mínima entre las fachadas de las edificaciones en todo sus puntos de 7 m.
- c) Podrá considerarse exterior toda aquella estancia que de directamente a un espacio en el que pueda inscribirse un círculo de 25 m. de diámetro mínimo libre de edificación. Se permitirán dentro de ese círculo construcciones totalmente enterradas manteniendo siempre un tratamiento vegetal mínimo del 50% de los espacios libres de edificación tanto en este espacio como en la totalidad de la parcela.
- d) Los viales comunes desde los que se acceda a las viviendas habrán de cumplir las mismas condiciones que las exigibles a los viales públicos y resto de normativa que le sean de afección (protección contra incendios, accesibilidad, ...)

**o) Exterioridad de las viviendas**

Según condiciones de uso vivienda (VI.1.2).

**p) Condiciones de los patios**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.1/15).

No se fijan en este ámbito patios de manzana.

**q) Condiciones estéticas**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.2) y las determinaciones contenidas en el Catalogo. Especificándose además las siguientes condiciones:

a.- Materiales.

\*Son obligatorias las siguientes formas constructivas.

- Tejados tradicionales con faldones inclinados y con pendientes comprendidas entre el 25% y el 50% (ángulos comprendidos entre 15º y 25º aproximadamente) permitiéndose azoteas ocultas que queden englobadas dentro de los planos inclinados del tejado y las cubiertas a dos aguas con testero hacia vía pública siempre que se autorice expresamente por parte municipal previa solicitud que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.
- Paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras de piedra arenisca tradicional en silleras o mampuestos, combinados al modo tradicional local con entrepaños de tonalidades ocres de acabados de mortero bastardo o pintados, dentro de la gama comprendida entre el color del tapial y el color rojizo de la cerámica tradicional comarcal. El porcentaje mínimo de piedra será del 25% en las fachadas vistas desde el exterior..

\*Quedando prohibidos los siguientes materiales.

- Las cubiertas de fibrocemento, de chapa, asfáltica, de pizarra, las tejas de hormigón que no asemejen la forma y el color de las tradicionales.
- Los canalones y bajantes vistos de chapa galvanizada o de PVC en su color.
- Las carpinterías y cerrajerías de acabado brillante o color estridente.
- Las persianas exteriores que tengan cajón de enrollamiento exterior.
- Los revestimientos de fachadas y medianeras de fibrocemento, chapa o materiales asfálticos.

Además de todos aquellos que incumplan algunas de las condiciones expresadas anteriormente.

b.- Medianerías

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse si han de quedar visibles desde el exterior como una fachada más del edificio debiendo ofrecer en todo momento, calidad de obra terminada que armonice con el resto de la edificación y de su entorno.

c.- Elementos accesorios

Todos los elementos accesorios de las edificaciones instalaciones o servicios urbanos tales como cercas, marquesinas, toldos, anuncios, carteles, rótulos, depósitos conducciones, postes, mobiliario urbano, etc. habrán de armonizar visualmente con el ambiente del conjunto urbano.

Dado el carácter particular e individual de esta tipología y la situación de las parcelas adscritas a esta tipología en el municipio se permitirán otras soluciones formales y técnicas previa autorización municipal. Para la obtención de esta autorización se habrá de presentar un anteproyecto firmado por técnico competente donde se valore la adecuación arquitectónica y el impacto de la misma en el entorno.

**GRADO II. Viviendas Aisladas “Valhondo”.****CONDICIONES DE APLICACIÓN.****Ámbito y definición**

Se refiere la presente ordenanza a las parcelas incluidas en el antiguo P.E.R.I. “Camino de Valhondo” N.N.S.S.(93).

Se definen como vivienda o agrupación máxima de dos viviendas (pareadas), según el caso, que quedaran exentas en el interior de cada parcela, dejando espacios libres interiores privados que separan los edificios.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.3 (grado II) regirán sobre aquellas parcelas señaladas en esta categoría en el plano de ordenación número DO-5.6.

Las parcelas incluidas en este área aplicaran las ordenanzas del GRADO I. Viviendas Aisladas de Ensanche. Con excepción de lo señalado en los siguientes apartados.

**CONDICIONES DE USO**

Será de aplicación todo lo dispuesto en la ordenanza GRADO I. Viviendas Aisladas de Ensanche con excepción de las parcelas incluidas como “Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial” en la que serán de aplicación las condiciones de uso de la ordenanza VII.2.1 “Ordenanzas particulares del Casco Urbano tradicional” particulares de este tipo de parcelas..

**CONDICIONES DE VOLUMEN****Edificabilidad**

La edificabilidad se asigna especificando una superficie máxima que se define en el siguiente cuadro. Los números de parcela corresponden con las mismas señaladas para esta área en el plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica.:

Parcela Nº	Superficie edificable m2.(Coef. de edif.m2/m2)	Nº de Viviendas.
1	212,66(0,38)	1
2	360,89(0,34)	1
3	360,89(0,34)	1
4a+4b	579,20(0,32)	2
5	229,76(0,32)	1
6	320,00(0,32)	1
7	639,12(0,32)	2

Exclusivamente se considerara la el coeficiente de edificabilidad exclusivamente en aquellos casos que sea necesario establecer la edificabilidad en parcelaciones existentes o previstas diferentes a las recogidas en el P.E.R.I. como son las parcelas 1, 4, 7..

Computaran como superficie edificada la mitad de su superficie construida de la planta baja que se destine a usos diferentes del residencial y garaje entre los permitidos en estas normas en las parcelas incluidas en la U.N.1 como “Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial” .

**Superficie de Ocupación**

En las parcelas asignadas como “Parcela con orientación preferente para uso mixto con residencial” se podrá ocupar la totalidad de la planta baja siempre que se destine a usos diferentes del residencial y garaje permitidos en estas normas, respetando lo dispuesto en cuanto a los retranqueos obligatorios.

**Condiciones de Parcelación**

Sólo se admitirán segregaciones y agrupaciones de fincas si se cumplen las limitaciones a la parcelación urbanística que se describen en el art.310 del RUCyL. acordes a las limitaciones contenidas en el presente apartado:

Se establece un nº máx. de parcelas y viviendas de 9 y que se distribuyen de la siguiente manera:

En las parcelas actualmente existentes 1, 2, 3, 4a, 4b, 5 y 6 se establece una única vivienda por cada uno de estos ámbitos. A la parcela 7 le corresponden 2 viviendas manteniéndose las que estableció en su momento los instrumentos de planeamiento para este área.

**Condiciones estéticas**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.2). Especificándose además las siguientes condiciones:

a.-Materiales.

\*Son obligatorias las siguientes formas constructivas.

-Tejados tradicionales con faldones inclinados y con pendientes comprendidas entre el 25% y el 50% (ángulos comprendidos entre 15º y 25º aproximadamente) permitiéndose azoteas ocultas que queden englobadas dentro de los planos inclinados del tejado y las cubiertas a dos aguas con testero hacia vía pública siempre que se autorice expresamente por parte municipal previa solicitud que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.

-Paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras con tratamientos y colores de carácter y textura pétreo, combinados al modo tradicional local con entrepaños de tonalidades ocre, dentro de la gama comprendida entre el color del tapial y el color rojizo de la cerámica tradicional comarcal.

\*Quedando prohibidos los siguientes materiales.

-Las cubiertas de fibrocemento, de chapa, asfáltica, de pizarra, las tejas de hormigón que no asemejen la forma y el color de las tradicionales.

-Los canalones y bajantes vistos de chapa galvanizada o de PVC en su color.

-Las carpinterías y cerrajerías de acabado brillante o color estridente.

-Las persianas exteriores que tengan cajón de enrollamiento exterior.

-Los revestimientos de fachadas y medianeras de fibrocemento, chapa o materiales asfálticos.

Además de todos aquellos que incumplan algunas de las condiciones expresadas anteriormente.

**GRADO III. Agrupación de Viviendas Pareadas "Las Arenas".****CONDICIONES DE APLICACIÓN.****a)Ámbito y definición**

Se define como agrupación de viviendas pareadas la unidad básica residencial compuesta por viviendas unifamiliares aisladas o adosadas de dos en dos (pareadas), sin elementos verticales comunes y retranqueadas todas las lindes, dejando jardines y otros espacios libres privados entre cada grupo de dos viviendas edificadas sobre cada una de las parcelas

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.3 (grado III) regirán sobre aquellas parcelas señaladas gráficamente en esta categoría en el plano de ordenación número DO-5.6..

**CONDICIONES DE USO****b)Usos Predominantes**

Se definen como los usos dominantes de la edificación que deben alcanzar al menos el 50% de la superficie total edificable de cada parcela. Se establecen el siguiente uso característico:

Uso Residencial.

-Vivienda. Vivienda Unifamiliar.

**c)Condiciones Necesarias**

Se considera necesario el uso de garaje con una capacidad mínima de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de superficie construida de viviendas y por cada 150 m2 de superficie construida computable destinada a otros usos.

Estos garajes deberán estar situados en el interior de las parcelas, pudiendo ser pareados o individuales para cada vivienda.

**d)Usos compatibles**

Se consideran aquellos usos de la edificación complementarios y compatibles con el uso característico Residencial.

Uso agrario.

-1ª categoría.

Uso industrial.

-Talleres domésticos;

Uso terciario.

-Comercio 1ª categoría.

**e)Usos Prohibidos**

Todos los no incluidos entre los predominantes, necesarios, posibles y específicamente los siguientes:

-Viviendas unifamiliares adosadas en grupos mayores de dos.

-Viviendas o apartamentos colectivos en régimen de propiedad horizontal, con elementos verticales comunes.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****f)Alineaciones exteriores**

Fijadas en plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica.

**g)Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

**h)Alineaciones interiores.**

No se establecen.

**i)Edificabilidad**

Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2 o la existente si es superior en edificaciones acordes a Licencia municipal anteriores a la aprobación de las presente normativa.

Computan todas las plantas sobre la rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre la misma medida hasta la cara inferior de su forjado de techo.

Los garajes individuales no consumirán edificabilidad, si no superan una superficie construida de 30m2 por cada vivienda.

Los garajes colectivos tampoco consumirán edificabilidad si su superficie construida no sobrepasa las cifras de 30 m2 por cada plaza, ni el 30 % de la superficie construida total de la parcela y no se sitúan en las plantas bajas.

Tampoco consumirán edificabilidad los locales y recintos destinados a uso de instalaciones generales del edificio, fijas y permanentes.

**j) Altura de la edificación**

Altura max. de cornisa:	7 m.
Altura max. total:	Altura de cornisa + 3,50m.

**k) Número de Plantas**

Número máximo de plantas: Dos, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones siguientes:  
 Los sobrados o desvanes bajo los faldones de las cubiertas se conformaran de manera que no se fuercen para ello ni la forma, ni la inclinación de las mismas. A tal efecto, nunca se superará una pendiente máxima del 58%, correspondiente al ángulo de 30º sexagesimales. Las cubiertas a dos aguas con testero a vía publica serán posibles siempre que se autorice expresamente por parte municipal previa solicitud que valorara el tipo de edificación y las características de la propuesta.

**l) Superficie de Ocupación**

Superficie máxima de ocupación: 50 % de la superficie total de la parcela neta, en todas las plantas.  
 Las edificaciones construidas acorde a licencia municipal no podrán quedar disconformes con el planeamiento por aplicación de la presentes condiciones de ocupación.  
 La superficie de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardines o espacios libres privados o comunitarios.

**II) Profundidad en edificación**

Se fija en 20,00 metros a partir de la alineación exterior.

**m) Retranqueos**

Se establecen los siguientes retranqueos:  
 -Respecto a la alineación exterior no inferiores a 3,00 metros.  
 -Respecto a las lindes laterales de cada parcela, se establecen retranqueos mínimos obligatorios de 2,50 metros, tanto en las viviendas aisladas, como en cada grupo de dos viviendas pareadas.  
 -En los casos de parcelas con dos fachadas a vía publica se deberá considerar la calle del Caño como única vía publica a efectos de los parámetros urbanísticos.  
 Estos retranqueos respecto de las lindes laterales se podrán suprimir entre parcelas colindantes que no se hayan configurado aún como pareadas siempre que presenten ambos propietarios certificaciones registrales de adosamiento quedando inscritas en los correspondientes títulos de propiedad. Una vez adquirido la condición de pareada con una de las propiedades colindantes no podrá constituir dicha condición con la otra propiedad.

**n) Vuelos**

Son los salientes del plano de fachada situados fuera de las alineaciones por encima de la planta baja.  
 Se prohíben vuelos cerrados de edificación. Sólo se permitirán vuelos abiertos, en forma de balcones, galerías o solanas, a una altura mínima útil de 3,00 metros sobre cualquier punto de las rasantes, si no sobresalen más de 60 centímetros de las alineaciones y su longitud total no supera la mitad de la longitud de cada fachada en cada planta.  
 Se permiten los aleros o las cornisas de coronación de las fachadas, en toda su longitud, que no sobresalgan más de 50 centímetros de las alineaciones.

**ñ) Condiciones de Parcelación**

Sólo se admitirán segregaciones y agrupaciones de fincas si se cumplen las limitaciones a la parcelación urbanística que se describen en el art.310 del RUCyL.

Se establece como parcela mínima independiente para cada agrupación, aquella que cumpla simultáneamente las siguientes dimensiones (siendo N el número de viviendas variando este entre 1 y 2):

Superficie mínima:	$N \times 200 \text{ m}^2$ de parcela bruta
Frente mínimo de fachada a vía pública:	$N \times 9 \text{ m}$ de parcela bruta

Se fija un nº máx. de viviendas en 22 distribuidas de la siguiente manera. Los números de parcela corresponden con las mismas señaladas para este área en el plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica:

Parcela Nº	Coef. de edif.m2/m2	Nº de Viviendas máx..
1	0,50	2
2	0,50	2
3	0,50	1
4	0,50	1
5	0,50	4
6	0,50	2

7	0,50	2
8	0,50	2
9	0,50	2
10	0,50	2
11	0,50	2
<b>TOTAL</b>		<b>22</b>

**o)Exterioridad de las viviendas**

Según condiciones de uso vivienda (VI.1.2).

**p)Condiciones de los patios**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.1/15).

No se fijan en este ámbito patios considerados de manzana.

**q)Condiciones estéticas**

La responsabilidad del conjunto estético y acabado de la imagen física del sector ámbito de este Plan Parcial corresponde la Ayuntamiento, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes de otros organismos, en otras materias. En consecuencia, cualquier actuación que afecte a dicho conjunto se someterá al criterio municipal, que se acomodará esencialmente a lo establecido en el apartado V.2 de las ordenanzas comunes de la edificación del presente documento y en la normativa autonómica y estatal en lo referido al deber de adaptación al entorno.

Los proyectos de edificación justificarán la composición espacial adoptada, su percepción visual desde la vía pública y la coherencia, funcionalidad y armonía de los materiales de acabado y de la forma compositiva de las fachadas.

Todos los parámetros exteriores ofrecerán calidad de obra acabada e integrada en el conjunto estético, aún cuando se prevea que vayan a quedar ocultos.

Los espacios libres de edificación en el interior de las parcelas se urbanizarán y conservarán adecuadamente. Las cercas de cerramiento formarán parte armoniosamente integrada con el conjunto de la edificación y acorde a lo especificado en las ordenanzas comunes de la edificación (V.2.4/d).

## **VII.2.4 Ordenanzas particulares de los Equipamientos.**

### **a)Ámbito y definición**

Se definen como equipamientos sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.4 regirán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación número DO-5.6.

### **CONDICIONES DE USO**

Las parcelas contempladas en estas Ordenanzas Particulares tendrán un uso predominante Equipamientos. Los usos detallados por parcela serán los siguientes.

Ord.1 Equipamiento social (público)	Cultural, educativo, sanitario asistencial, otros servicios.
Ord.2 Equipamiento social (público)	Cultural, educativo, sanitario asistencial, otros servicios.
Ord.3 Equipamiento social (privado)	Comercial (1ª .), Oficinas (1ª.cat.), , Industrial (1ª categoría).
Ord.4 Equipamiento social (público)	Deportivo, otros servicios.
Ord.5 Equipamiento social (privado)	Cultural, educativo, sanitario asistencial, otros servicios.
Ord.6 Centro docente (público)	Educativo, cultural..
Ord.7 Iglesia (privado)	Religioso.
Ord.8 Cementerio (privado)	Otros servicios.
Ord.9 Sondeo en desuso (público)	Otros servicios.
Ord.10 Equipamiento social (público)	Deportivo, Cultural, educativo, sanitario asistencial, otros servicios.
Ord.11 Equipamiento social (público)	Deportivo, Cultural, educativo, sanitario asistencial, otros servicios.
Ord.12 Centro comercial (privado)	Comercial (1ª y 2ª cat.), Oficinas (1ª y 2ª cat.), Salas de reunión (1ª categoría), Industrial (1ª y 2ª categoría).
Sistema general en suelo Rústico (Cemnt)	Otros servicios (Cementerio paisajista o paisajístico).
Sistema general en suelo Rústico (Depor)	Deportivo (Parque deportivo).

Los usos aquí expresados para las dotaciones públicas son orientativos en función de la capacidad de las construcciones existentes y su situación, pudiéndose adoptar cualquier otro que sea adecuado a la parcela y que responda la descripción normativa de "equipamiento".

### **CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### **Alineaciones exteriores**

Fijadas en plano nº DO-5.6 de la documentación gráfica.

#### **Rasantes**

Son los perfiles longitudinales de los pavimentos acabados de la red viaria tomados en las alineaciones. Coincidirán con los actualmente existentes o con las prolongaciones y enlaces más regulares y menos inclinados de los mismos.

#### **Alineaciones interiores.**

No se establecen alineaciones interiores obligatorias.

#### **Edificabilidad**

Edificabilidad máxima:

Ord.1 Equipamiento social(público)	1,40m2/m2.
Ord.2 Equipamiento social(público)	1,00 m2/m2.
Ord.3 Equipamiento social(privado)	1,00 m2/m2.
Ord.4 Equipamiento social(público)	1,00m2/m2
Ord.5 Equipamiento social(privado)	2,80m2/m2
Ord.6 Centro docente(público)	0,60m2/m2..
Ord.7 Iglesia(privado)	Existente



Ord.6 Centro docente(público)	30%
Ord.7 Iglesia(privado)	Existente
Ord.8 Cementerio(privado)	20%
Ord.9 Sondeo en desuso(público)	100%
Ord.10 Equipamiento social-Valhondo I (público)	50%
Ord.11 Equipamiento social(-Valhondo II (público)	50%
Ord.12 Centro comercial (privado)	90%
Sistema general en suelo Rústico (Cemnt)	En función del uso y situación propios. Orientativo 5%(1ha)
Sistema general en suelo Rústico (Depor)	En función del uso y situación propios Orientativo 5%(3ha)

#### **Profundidad en edificación**

No se establece profundidad de edificación o fondo máximo edificable en los equipamientos.

#### **Retranqueos**

Tampoco se establecen retranqueos de carácter obligatorio en ninguna de las parcelas destinadas a equipamientos. Habrán de cumplir el resto de condiciones fijadas en el presente documento y normativa sectorial.

#### **Condiciones estéticas**

No se establecen condiciones estéticas específicas para este tipo de edificaciones debido a su carácter singular. Queda bajo supervisión municipal la adecuación de la solución propuesta a la normativa urbanística.

### **VII.2.5(a) Ordenanzas particulares de los Espacios Libres públicos.**

#### **a)Ámbito y definición**

Se definen como espacios libres públicos el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines , áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.5(a) regirán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación número DO-5.6.

#### **CONDICIONES DE USO**

Las parcelas contempladas en estas Ordenanzas Particulares tendrán un uso característico Espacios libres públicos. Los usos detallados por parcela serán los siguientes.

Ord.1 Iglesia	Áreas de juego y estancia, jardines.
Ord.2 Carretera (Jardines)	Jardines.
Ord.3 Carretera (área de juego)	Áreas de juego y estancia.
Ord.4 U.N.5.	Áreas de juego y estancia.
Ord.5 Zona verde (Arenas)	Áreas de juego y estancia, jardines.
Ord.6 Área de juegos(Arenas)	Áreas de juego y estancia.
Ord.7 Zona verde (Valhondo 1)	Jardines.
Ord.8 Zona verde (Valhondo 2)	Jardines.
Ord.9 Zona verde (Valhondo 3)	Jardines.
Ord.10 Zona Verde y juego de niños(Valhondo)	Áreas de juego y estancia.

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m<sup>2</sup> y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural o etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,50 metros a cornisa.

### **VII.2.5(b) Ordenanzas particulares de los Espacios Libres privados.**

#### **a)Ámbito y definición**

Se tratan en esta ordenanza las parcelas privadas sin aprovechamiento lucrativo.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.5(b) regirán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación número DO-5.6.

#### **CONDICIONES DE USO**

Las parcelas contempladas en estas Ordenanzas Particulares tendrán un uso característico Espacios libres privados. Los usos detallados por parcela serán los siguientes.

Ord.1 Zona Verde-Deportiva (Valhondo)

En las zonas verde- deportivas privadas no computarán pistas y piscinas descubiertas ni los locales precisos para sus instalaciones, usos permitidos. Al margen de esto no se permite ningún tipo de construcción. Debiéndose tratar acorde a su uso.

Ord.2 Vial(Valhondo)

En el ámbito calificado Espacio Libre Privado (Vial). No se permitirá ningún uso diferente al asignado al de los equipamientos "Vías Publicas" debiéndolo tener en las mismas condiciones de uso que se le exija a las vías publicas así como establecer un cerramiento a vía publica en las condiciones estéticas acordes a su situación según ordenanzas estéticas del Casco Urbano Tradicional.

### **VII.2.6 Ordenanzas particulares de los Servicios Urbanos.**

#### **a)Ámbito y definición**

Se definen como servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento , depuración y reutilización de aguas residuales, recogida , depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas , energía eléctrica a, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.6 regirán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación número DO-5.6.

#### **CONDICIONES DE USO**

Las parcelas contempladas en estas Ordenanzas Particulares tendrán un uso característico Servicios urbanos y son las siguientes:

Ord.1	Sondeo e Impulsión.	Abastecimiento.
Ord.2	Centro de transformación(Arenas).	Abastecimiento de energía eléctrica.
Ord.3	Centro de transformación(Valhondo I).	Abastecimiento de energía eléctrica.
Ord.4	Centro de transformación(Valhondo II).	Abastecimiento de energía eléctrica.
Ord.5	Sondeo e Impulsión. (Valhondo I).	Abastecimiento.

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las compañías suministradoras. Las condiciones de volumen serán las existentes en la actualidad.

### **VII.2.7 Ordenanzas particulares de las Vías Publicas.**

#### **a)Ámbito y definición**

Se definen como vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las ordenanzas particulares que se especifican en este apartado VII.2.7 regirán exclusivamente sobre las parcelas señaladas gráficamente en el plano de ordenación número DO-5.6.

**CONDICIONES DE LAS VIAS PUBLICAS**

Las dimensiones mínimas para los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado se definen en el apartado II.4.2: Condiciones Generales de la Urbanización de las presentes normas.

**VII.2.8 Ordenanzas particulares del Planeamiento Parcialmente Asumido.**

De acuerdo al art.129 "Determinaciones sobre planeamiento previo" del RUCyL se considera Planeamiento Parcialmente Asumido al amparo de la presente normativa los siguientes instrumentos:

.-Plan especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución U.E.2 "Picón del Cordel". Aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León el 30 de octubre de 1997 (Anterior a la Ley 5/1999).

Se describen a continuación las determinaciones urbanísticas que se derogan y se sustituyen:

**1)Plan especial de Reforma Interior de la unidad de ejecución U.E.2 "Picón del Cordel".**

a)Se considera Ordenación General la establecida en el apartado II del documento "Memoria Justificativa" de esta normativa. En referencia a este área se establecen una modificación de alineación en la parcela nº6 aumentando la superficie de dotación destinada a Vías Publicas. Esta modificación se gestionara como "Actuación aislada Unidad de Normalización de fincas nº.8" no perdiendo la categoría de solar dicha parcela fruto de esta modificación.

b)Dentro de la Ordenación Detallada se establecen las siguientes determinaciones:

-La ordenanza de aplicación para dicho ámbito será la establecida para la VII.2.3 Ordenanzas particulares de las Viviendas Aisladas y Pareadas. (GRADO I. Viviendas Aisladas de Ensanche.) respetando la edificabilidad asignada en el instrumento parcialmente asumido para cada parcela y que se detalla en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente que pasamos a resumir:

<b>Parcela Nº</b>	<b>Edificabilidad Max. m2</b>	<b>Nº de Viviendas máx..</b>
1	466	1
2	415	1
3	313	1
4	307	1
5	583	1
6	447	1
7	406	1
8	311	1
9	533	1
10	253	1
11	334	1
12	432	1
<b>TOTAL</b>		<b>12</b>

-Se considera como uso característico específico de la parcela 6 la actividad que se desarrolla actualmente de Vivero para cultivo y venta de plantaciones vegetales. En este sentido el superficies para la estimación de la edificabilidad y ocupación computaran la mitad de las que resultaran normalmente en las instalaciones destinadas a dicho uso.

-Las condiciones estéticas de esta área serán iguales a las del área de viviendas Agrupadas Grado I "agrupadas de ensanche" y que son las siguientes:

**Condiciones estéticas**

Según ordenanzas comunes de la edificación (V.3). Especificándose además las siguientes condiciones:

a.-Materiales.

\*Son obligatorias las siguientes formas constructivas.

-Tejados tradicionales con faldones inclinados y con pendientes comprendidas entre el 25% y el 50% (ángulos comprendidos entre 15º y 25º aproximadamente) permitiéndose azoteas ocultas que queden englobadas

dentro de los planos inclinados del tejado y las cubiertas a dos aguas con testero hacia vía pública siempre que se autorice expresamente por parte municipal previa solicitud que valorara el tipo de edificación y las características de la propu esta.

-Paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras con tratamientos y colores de carácter y textura pétreo, combinados al modo tradicional local con entrepaños de tonalidades ocre, dentro de la gama comprendida entre el color del tapial y el color rojizo de la cerámica tradicional comarcal.

\*Quedando prohibidos los siguientes materiales.

-Las cubiertas de fibrocemento, de chapa, asfáltica, de pizarra, las tejas de hormigón que no asemejen la forma y el color de las tradicionales.

-Los canalones y bajantes vistos de chapa galvanizada o de PVC en su color.

-Las carpinterías y cerrajerías de acabado brillante o color estridente.

-Las persianas exteriores que tengan cajón de enrollamiento exterior.

-Los revestimientos de fachadas y medianeras de fibrocemento, chapa o materiales asfálticos.

## VIII. Normas específicas en suelo Urbanizable.

### VIII.1 AMBITO.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización. Son aquellos terrenos señalados en los planos de ordenación DO.5.1, 5.2 y 5.3, 5.4 y se regulará según la sección 3ª, 4ª y 5ª del Capítulo III del Título I de la LUCyL y el RUCYL referidos al régimen del suelo Urbanizable en sus diferentes categorías.

### VIII.2 ORDENACION GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE.

#### ***VIII.2.1 Ordenación general del suelo Urbanizable Delimitado.***

Se han dispuesto seis nuevos sectores en suelo Urbanizable Delimitado cuya delimitación se justifica en la DO-a "Memoria Vinculante" del presente documento y que se describen en el siguiente cuadro de características:

Nombre del sector.	"Centro"	"Las Abuelas"	"Picón del Cordel"	"Serranitos"	"Laderas del Viso"	"Pedrazas"	TOTAL
Sector.	Ur-1.1	Ur-1.2	Ur-2	Ur-3	Ur-4	Ur-5	
Uso predominante.	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Agrícola	
Densidad (viv./Ha.).	30	30	30	20	20	0	
Aprovechamiento(m2/m2).	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	
Sistemas Generales(Ha.).	0,53	2,20	2,26	0,00	4,68		9,67
Resto del sector (Ha.).	2,80	11,70	11,94	10,52	4,68	5,08	46,72
TOTAL sector (Ha.).	3,33	13,90	14,20	10,52	9,35	5,08	56,38
Nº max. de viv. aprox.	84	351	358	210	94	0	1097

Se adjuntan ahora las fichas reguladoras de cada sector en esta categoría de suelo con las condiciones de ordenación general señaladas en el artículo 122 del RUCyL..

***Las superficies aquí expresadas se entienden aproximadas y abran de ser adaptadas a la realidad física al estar claramente establecida su delimitación en los instrumentos de ordenación y gestión posteriores.***

**SECTOR Ur-1.1 "Centro"**

Sector discontinuo acorde al art.122 del RUCyL a los efectos de incluir terrenos destinados a Dotaciones Urbanísticas. Se delimita según documentación grafica plano DO-5.4 con un tamaño total a falta de levantamiento detallado de **3,33 Ha.** de las que **0,53 Ha.** tienen la calificación de Sistemas Generales de Espacios Libres públicos y se grafían en el mismo plano con el subíndice **Sistema General (a. Parque forestal).**

Las determinaciones de ordenación General en este sector son:

<u>Uso Predominante:</u>	Residencial. Viviendas unifamiliares y viviendas unifamiliares en régimen especial. Vivienda colectiva.
<u>Uso compatible:</u>	Dotaciones urbanísticas. Agrario, industrial, terciarios si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
<u>Usos Prohibidos:</u>	Todos los no señalados como predominantes ni compatibles.
<u>Plazo para establecer la ordenación detallada:</u>	Ocho meses desde la entrada en vigor de las N.U.M. .(Se justifica este escaso plazo en la alegación presentada que dio lugar al sector).
<u>Densidad máxima de edificación:</u>	5000m2/ha
<u>Densidad máxima y mínima de población:</u>	30 viv/Ha
<u>Reserva de Viviendas con protección publica:</u>	10%.del aprovechamiento lucrativo.
<u>Sistemas Generales:</u>	El total corresponde a Espacios Libres Públicos con el uso Parque Forestal.

Se especifican a continuación las funciones a ejercer por este área y el resto de condiciones que figuraran como ordenación general están:

- .-Configurar como eje central (paseo arbolado) la carretera de San Cristóbal disponiendo en sus márgenes las dotaciones precisas contribuyendo con las tipologías arquitectónicas y los materiales a dignificar el entorno como elemento central del municipio. En este sentido el Plan Parcial debe de precisar la volumetría final de la intervención con indicación precisa de los materiales y los usos. Estas determinaciones habrán de justificarse en función de la consecución de un espacio urbano de calidad con capacidad de concentrar los diferentes usos y convertirse en el nuevo espacio de referencia municipal. El propio Ayuntamiento y ante la importancia de este desarrollo para el futuro del municipio (estructura, centralidad, imagen,...) debería realizar asumir la iniciativa para su ejecución.
- .-Resto de determinaciones que se desprendan como Ordenación General del plano DO-5.5. El cumplimiento de este extremo habrá de ser reflejado y justificado en el correspondiente Plan Parcial.

Se recuerda la obligación de cumplimiento de las condiciones de urbanización señaladas en el apartado II.4.2 "Normas generales de urbanización" señalando de especial interés aquellas referidas a las instalaciones urbanas de abastecimiento de agua y de alcantarillado y saneamiento.

## **SECTOR Ur-1.2"Las Abuelas"**

Sector discontinuo acorde al art.122 del RUCyL a los efectos de incluir terrenos destinados a Dotaciones Urbanísticas. Se delimita según documentación gráfica plano DO-5.4 con un tamaño total a falta de levantamiento detallado de **13,90 Ha.** de las que **2,20 Ha.** tienen la calificación de Sistemas Generales de Espacios Libres públicos y se grafían en el mismo plano con el subíndice **Sistema General (c. Parque forestal).**

Las determinaciones de ordenación General en este sector son:

<u>Uso Predominante:</u>	Residencial. Viviendas unifamiliares y viviendas unifamiliares en régimen especial.
<u>Uso compatible:</u>	Residencial. Vivienda colectiva. Dotaciones urbanísticas. Agrario, industrial, terciarios si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
<u>Usos Prohibidos:</u>	Todos los no señalados como predominantes ni compatibles.
<u>Plazo para establecer la ordenación detallada:</u>	Dos años desde la entrada en vigor de las N.U.M. (Se justifica este escaso plazo en el hecho de fundamentar la reestructuración del municipio en el desarrollo del este sector).
<u>Densidad máxima de edificación:</u>	5000m <sup>2</sup> /ha
<u>Densidad máxima y mínima de población:</u>	30 viv/Ha
<u>Reserva de Viviendas con protección pública:</u>	10%.del aprovechamiento lucrativo.
<u>Sistemas Generales:</u>	El total corresponde a Espacios Libres Públicos con el uso Parque Forestal.
<u>Unidades de actuación:</u>	Se <b>podrán</b> establecer en el Plan Parcial dos Unidades de Actuación diferenciadas a cada lado de la carretera de Carbajosa.

Se especifican a continuación las funciones a ejercer por este área y el resto de condiciones que figuraran como ordenación general están:

- .-Conformación del nodo estructural de los nuevos crecimientos al norte de la CV-206, a la espalda del nuevo área central antes mencionado en el cruce de la carretera de Carbajosa con la vía principal distribuidora de nueva creación.
- .-Creación de una vía perimetral al norte de todo el sector con la capacidad y características de en un futuro de acoger la variante de la CV-206 conformándose hasta ese momento como vía perimetral del sector.
- .-Mantener los terrenos del "prado mancomunado" como espacios dotacionales fundamentalmente de espacio libre como ámbito de penetración del territorio en el municipio facilitando dicho tránsito.
- .-Establecer tipologías edificatorias que contribuyan crear espacios de intercambio social públicos, ajenos a la tipología de manzanas cerradas con áreas comunes interiores o a soluciones tipológica y formalmente repetitivas.
- .-Resto de determinaciones que se desprendan como Ordenación General del plano DO-5.5. El cumplimiento de este extremo habrá de ser reflejado y justificado en el correspondiente Plan Parcial.

Se recuerda la obligación de cumplimiento de las condiciones de urbanización señaladas en el apartado II.4.2 "Normas generales de urbanización" señalando de especial interés aquellas referidas a las instalaciones urbanas de abastecimiento de agua y de alcantarillado y saneamiento.

## **SECTOR Ur-2 "Picón del Cordel"**

Sector discontinuo acorde al art.122 del RUCyL a los efectos de incluir terrenos destinados a Dotaciones Urbanísticas. Se delimita según documentación gráfica plano DO-5.4 con un tamaño total a falta de levantamiento detallado de **14,20 Ha.** de las que **2,26 Ha.** tienen la calificación de Sistemas Generales de Espacios Libres públicos. y se grafían en el mismo plano con los subíndices Sistema General (b y d. Parque forestal).

Las determinaciones de ordenación General que se prevén en este sector son:

<u>Uso Predominante:</u>	Residencial. Viviendas unifamiliares y viviendas unifamiliares en régimen especial.
<u>Uso compatible:</u>	Residencial. Vivienda colectiva. Dotaciones urbanísticas. Agrario, industrial, terciarios si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
<u>Usos Prohibidos:</u>	Todos los no señalados como predominantes ni compatibles.
<u>Plazo para establecer la ordenación detallada:</u>	Cuatro años desde la entrada en vigor de las N.U.M.
<u>Densidad máxima de edificación:</u>	5000m <sup>2</sup> /ha
<u>Densidad máxima y mínima de población:</u>	30 viv/Ha
<u>Reserva de Viviendas con protección pública:</u>	10%.del aprovechamiento lucrativo.
<u>Sistemas Generales:</u>	Las áreas especificadas con el subíndice b y d. corresponde a Espacios Libres Públicos con el uso Parque Forestal.

Se especifican a continuación las funciones a ejercer por este área y el resto de condiciones que figuraran como ordenación general está:

- .-Configurar como eje central (paseo arbolado) la carretera de San Cristóbal disponiendo en sus márgenes las dotaciones precisas contribuyendo con las tipologías arquitectónicas y los materiales a dignificar el entorno como elemento central del municipio.
- .-Establecer tipologías edificatorias que contribuyan crear espacios de intercambio social públicos, ajenos a la tipología de manzanas cerradas con áreas comunes interiores o a soluciones tipológica y formalmente repetitivas.
- .-Potenciar la conexión peatonal desde el núcleo hacia la cañada real "Zamorana" .
- .-Cuidar el contacto del núcleo con la cañada real y con la CV-97.
- .-Asumir las cargas derivadas de la ejecución de la U.N.8 que se ejecutara en conjunto con el Proyecto de Actuación del sector
- .-Resto de determinaciones que se desprendan como Ordenación General del plano DO-5.5. El cumplimiento de este extremo habrá de ser reflejado y justificado en el correspondiente Plan Parcial.

Se recuerda la obligación de cumplimiento de las condiciones de urbanización señaladas en el apartado II.4.2 "Normas generales de urbanización" señalando de especial interés aquellas referidas a las instalaciones urbanas de abastecimiento de agua y de alcantarillado y saneamiento.

## **SECTOR Ur-3 "Serranitos"**

Se delimita según documentación gráfica plano DO-5.4 con un tamaño total a falta de levantamiento detallado de **10,52Ha.**

Las determinaciones de ordenación General que se prevén en este sector son:

<u>Uso Predominante:</u>	Residencial. Viviendas unifamiliares y viviendas unifamiliares en régimen especial.
<u>Uso compatible:</u>	Residencial. Vivienda colectiva. Dotaciones urbanísticas. Garaje Agrario, industrial, terciarios si están incluidos en los límites establecidos en el Anexo II de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
<u>Usos Prohibidos:</u>	Todos los no señalados como predominantes ni compatibles.
<u>Plazo para establecer la ordenación detallada:</u>	Cuatro años desde la entrada en vigor de las N.U.M.
<u>Densidad máxima de edificación:</u>	4000m <sup>2</sup> /ha
<u>Densidad máxima y mínima de población:</u>	20 viv/Ha
<u>Reserva de Viviendas con protección pública:</u>	10%.del aprovechamiento lucrativo.

Se especifican a continuación las funciones a ejercer por este área y el resto de condiciones que figuraran como ordenación general están:

- .-Configurar como eje central (paseo arbolado) la carretera de San Cristóbal disponiendo en sus márgenes las dotaciones precisas contribuyendo con las tipologías arquitectónicas y los materiales a dignificar el entorno como elemento central del municipio.
- .-Dignificar y resolver la entrada del municipio de manera adecuada en relación con la población que se prevé ( acceso, zona verde-paseo, dotación simbólica en contacto con el espacio libre público de "Las Arenas" y el cruce de la carretera de Carbajosa). Se prohíbe la disposición edificios residenciales en contacto con la CV-206.
- .-Creación de vía perimetral arbolada con el grado de vía principal distribuidora a modo de paseo hasta enlazar con el final de la avda de la Ermita. En esta vía habrá de prestarse especial atención a la vegetación en continuación con las laderas del Viso al conformarse como fachada principal del municipio.
- .-Creación de un nodo urbano de espacio libre y dotacional como tránsito del sector con los espacios mas arbolados de la ladera y en el encuentro con el camino viejo de Villares de la Reina.
- .-Abrir el sector de "Las Arenas" al sur a través del actual juego de petanca mediante una vía peatonal que permita de igual manera la conexión del sector con los espacios centrales del municipio.
- .-Establecer tipologías edificatorias que contribuyan crear espacios de intercambio social públicos, ajenos a la tipología de manzanas cerradas con áreas comunes interiores o a soluciones tipológica y formalmente repetitivas.
- .-Resto de determinaciones que se desprendan como Ordenación General del plano DO-5.5. El cumplimiento de este extremo habrá de ser reflejado y justificado en el correspondiente Plan Parcial.

Se recuerda la obligación de cumplimiento de las condiciones de urbanización señaladas en el apartado II.4.2 "Normas generales de urbanización" señalando de especial interés aquellas referidas a las instalaciones urbanas de abastecimiento de agua y de alcantarillado y saneamiento.

## **SECTOR Ur-4" Laderas del Viso"**

Se delimita según documentación gráfica plano DO-5.4 con un tamaño total a falta de levantamiento detallado de **9,35Ha** de las que **4,68 Ha.** tienen la calificación de Sistemas Generales de Espacios Libres públicos (Parque forestal) y Servicios Urbanos (Instalación de gas y abastecimiento de agua potable).

Las determinaciones de Ordenación General que se prevén en este sector son:

<u>Uso Predominante:</u>	Residencial. Viviendas unifamiliares
<u>Uso compatible:</u>	Terciario. Residencial. Comunitaria. Dotaciones urbanísticas. Industrial 1ª Categoría y Agrario 1ª Categoría. Garaje Usos existentes.
<u>Usos Prohibidos:</u>	Todos los no señalados como predominantes ni compatibles.
<u>Plazo para establecer la ordenación detallada:</u>	Seis años desde la entrada en vigor de las N.U.M.
<u>Densidad máxima de edificación:</u>	5000m <sup>2</sup> /ha
<u>Densidad máxima y mínima de población:</u>	20 viv/Ha
<u>Reserva de Viviendas con protección pública:</u>	10%.del aprovechamiento lucrativo.
<u>Sistemas Generales:</u>	Se delimita en este sector un área denominada con el subíndice (e) en el plano de ordenación DO_5.4 de 0,74 Ha. asignado a este sector del cual corresponde un 50% corresponde al sistema de Servicios urbanos (Instalación de gas y abastecimiento de agua potable) y el otro 50% a Parque forestal. El resto de Sistemas Generales asignados el total estará destinado a "Parque Forestal" y la situación será en las partes más elevadas del sector que actualmente no se encuentren edificados de manera que la edificación cause el menor impacto visual y longitudinalmente al mismo formando un continuo en varios niveles que se extienda hasta el extremo oeste del mismo situándose las edificaciones intercaladas en él.

Entre las funciones a ejercer por esta área, que figuraran dentro de la Ordenación General, esta reestructurar la zona sur del municipio con las siguientes premisas:

- .-Colmatar el espacio entre el suelo urbano y el entorno de protección de la ladera del Viso tratando de realizar una transición adecuada entre el medio Urbano y el Rustico corrigiendo el intento urbanizador anteriormente iniciado.
- .-Integrar el área de viviendas existentes en el proceso urbanizador.
- .-Resto de determinaciones que se desprendan como Ordenación General del plano DO-5.5. El cumplimiento de este extremo habrá de ser reflejado y justificado en el correspondiente Plan Parcial.

Se recuerda la obligación de cumplimiento de las condiciones de urbanización señaladas en el apartado II.4.2 "Normas generales de urbanización" señalando de especial interés aquellas referidas a las instalaciones urbanas de abastecimiento de agua y de alcantarillado y saneamiento.

**SECTOR Ur-5"Pedrazas"**

Se delimita según documentación grafica plano DO-5.4 con un tamaño total a falta de levantamiento detallado de **5,08Ha**.

Las determinaciones de ordenación General que se prevén en este sector son:

<u>Uso Predominante:</u>	Agrario.
<u>Uso compatible:</u>	Industrial. Terciario. Dotaciones urbanísticas. Garaje
<u>Usos Prohibidos:</u>	Todos los no señalados como predominantes ni compatibles.
<u>Plazo para establecer la ordenación detallada:</u>	Cuatro años desde la entrada en vigor de las N.U.M.
<u>Densidad máxima de edificación:</u>	5000m <sup>2</sup> /ha

Entre las funciones a ejercer por este área que figuraran dentro de la ordenación general esta reestructurar la zona sur del municipio con las siguientes premisas:

- .-Habrà de prestar especial atención al impacto visual de las edificaciones disponiendo en el perímetro barreras vegetales.
- .-Habrà que estudiar con especial atención la resolución de los servicios urbanos y la posibilidad de la conexión de los mismos al sector previsto con igual uso en el termino de Villares de la Reina.
- .-Resto de determinaciones que se desprendan como Ordenación general del plano DO-5.5. El cumplimiento de este extremo habrá de ser reflejado y justificado en el correspondiente Plan Parcial.

Se recuerda la obligación de cumplimiento de las condiciones de urbanización señaladas en el apartado II.4.2 "Normas generales de urbanización" señalando de especial interés aquellas referidas a las instalaciones urbanas de abastecimiento de agua y de alcantarillado y saneamiento.

### **VIII.2.2 Ordenación general del suelo Urbanizable No Delimitado.**

Se han dispuesto un área de suelo Urbanizable No Delimitado de **24,45 Ha.** cuya delimitación se justifica en la DO-a "Memoria Vinculante" del presente documento. A continuación se exponen los criterios que seguirán para la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo en dicho ámbito:

#### **a)Criterios para la delimitación de sectores:**

- Se delimitaran sectores de superficie mínima 5 ha. comenzando por en las zonas que mejor y más fácil relación tengan con la carretera N-630, las que con mayor facilidad solucionen los servicios urbanísticos así como las que por su posición sur impacto ambiental sea menor.
- Los sectores habrán de tener relación directa con la N-630 y solucionar muchos de sus servicios a través del termino de Castellanos de Villiquera por lo que habrá de contar con las correspondientes autorizaciones para dichas intervenciones.
- En el momento de establecerse el trazado de la nueva autovía y marcarse definitivamente las áreas afectadas por la misma se amplíara la superficie del presente ámbito hasta el nuevo limite que marque el Ministerio de fomento.
- Se tendrá en cuenta la regulación en materia de ruido y su posible incidencia en los usos previstos.
- No se podrá afectar a la zona de Policía del arroyo de la Encina por lo que si fuera necesario se realizaría el correspondiente "...estudio hidrológico hidráulico, suscrito por técnico competente en materia del cauce ARROYO DE LA ENCINA a su paso por el municipio de Monterrubio de Armuña, en el que se determinen las avenidas correspondientes a periodos de recurrencia de 100, 500 años y máxima avenida ordinaria...". Se recuerda que en este tipo de suelo será necesario además para su tramitación el correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

#### **b)Criterios para la regulación de los parámetros urbanísticos:**

- Se establece un uso Predominante Industrial pudiéndose proponer otra serie de usos tales como Agrario, Terciario, Dotacional,... debiéndose plantear una modificación del presente instrumento en el caso de proponer usos residenciales.
- Se podrá fijar el máximo del aprovechamiento fijado por el RUCyL..
- Se deberá tener en cuenta lo siguiente "Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles,, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido BOE 18/11/03) y en su caso en la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los actos".

#### **c)Criterios para señalar las Dotaciones Urbanísticas necesarias par el sector.**

- .-Habrá de prestar especial atención al impacto visual de las edificaciones disponiendo en el perímetro barreras vegetales en especial hacia el arroyo de la encina y hacia las áreas de usos residenciales.
- .-Habrá que estudiar con especial atención la resolución de los servicios urbanos y la posibilidad de la conexión de los mismos en el termino de Castellanos de Villiquera.

## ***IX. Normas específicas en suelo Rustico.***

### **IX.1 AMBITO Y REGIMEN.**

El Suelo Rústico cuya delimitación se ha justificado en la DO-a Memoria Vinculante del presente documento se delimita en los planos de ordenación DO.5.1, 5.2 y 5.3, y se regulará según lo establecido en los art. 9 y 20 de la LRSV/98 y el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el RUCyL referidos al régimen del suelo Rustico.

### **IX.2 DERECHOS Y REGULACION DE USOS.**

#### **IX.2.1 Derechos en suelo Rústico.**

Se diferencian entre:

**1)Derechos ordinarios** que se regulan en el art. 23.1 LUCyL y en el art. 56 del RUCyL. El desarrollo normal de las actividades propias de la naturaleza rústica de suelo no requiere autorización urbanística, sin perjuicio de los controles de tipo sectorial que le sean de aplicación.

**2)Derechos excepcionales** regulados en el art. 23.2 LUCyL y en el art. 57 del RUCyL. En el ámbito de esta normativa se diferencian específicamente los siguientes usos posibles contemplados como derecho excepcional:

#### **a)AGROPECUARIO.**

Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

#### **b)EXTRACTIVO.**

Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

#### **c)OBRAS PUBLICAS.**

Infraestructuras territoriales y edificaciones e instalaciones provisionales al servicio de la construcción de las obras públicas (barracones de distinto tipo, plantas de tratamiento de materiales previo a su colocación en obra, etc.).

#### **d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.**

Equipamientos permanentes de pequeña entidad al servicio de las infraestructuras existentes o futuras (puestos de socorro de carreteras, apeaderos, servicios de carreteras, ..). Excluidos cualquier tipología de uso residencial.

#### **e)VIVIENDA.**

Vivienda unifamiliar aislada que no forme un nuevo núcleo de población.

#### **f)REHABILITACION.**

Rehabilitación de edificios y ruinas existentes de construcción anterior a 1.960 o de evidente interés cultural o etnográfico no declaradas fuera de ordenación, para uso de vivienda unifamiliar, residencial colectivas de carácter asistencial o instalaciones turísticas.

#### **g)EQUIPAMIENTO.**

Equipamientos de utilidad pública e interés social públicos o privados inadecuados en suelo urbano (cementerios, mataderos, plantas de tratamiento de residuos, información investigación y servicio de los espacios naturales o culturales protegidos, etc.).

#### **h)TURISTICO.**

Instalaciones turísticas o de residencia colectiva que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Algunos usos como por ejemplo el de industria agroalimentaria o similares (secaderos, bodegas,...) no se ha considerado considerarlos como usos permitidos en función del tamaño y situación del término municipal y por la previsión de suelo urbanizable que daría cabida a este tipo de usos (industrial y agrícola) .

Habrà de emitirse justificadamente informe negativo desde el Ayuntamiento cuando de un uso o una nueva construcción pueda derivarse un daño sobre los valores protegidos en estas normas y en especial por ocasionar un impacto negativo sobre las visuales de los mismos desde los núcleos de población o las vías de comunicación. Especial atención merece al entorno del Viso y sus laderas o el entorno de Mozodiel del Camino

**IX.2.2 Regulación de usos.**

Dentro de los derechos excepcionales para cada categoría de suelo Rústico se establecen los siguientes usos permitidos, autorizables y prohibidos según se detalla en el art. 25.1.a. LUCyL y el art. 58 del RUCyL y a las siguientes indicaciones:

**1)Usos permitidos.**

Son los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico. No precisan autorización expresa, aunque exigen Licencia Urbanística y las autorizaciones sectoriales exigibles.

**2)Usos autorizables.**

Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la Licencia Urbanística, tramitados conforme al art. 25.2. de LUCyL y el procedimiento previsto en el art. 306 del RUCyL.

**3)Usos prohibidos.**

Los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental (art. 25.1.c. LUCyL y el art. 58 del RUCyL). Serán todos los no indicados como permitidos o autorizables.

No significara motivo de prohibición de una actividad para aquellos usos que no figuren expresamente entre autorizables y prohibidos y que sean fácilmente asimilables a otros permitidos y autorizables y que coincidan con el espíritu y los objetivos expresados en la presente normativa. Sobre la adecuación de una actividad a este extremo decidirá el propio Ayuntamiento y la Comisión Territorial de Urbanismo si precisara de su autorización.

En el siguiente cuadro se expone a modo resumen el régimen para cada categoría de suelo rústico en función de los usos posibles expuestos en el apartado anterior y en las condiciones específicas especificadas en el apartado IX.6 de las presentes ordenanzas.

USO/SUELO	R(1)	R(2)	R(3)	R(4)	SRAT(1)	SRP(1-6)	SRPI(7)	SRPN	SRPC
AGROPECUARIO	P	A	P	A	P			A	
EXTRACTIVO	A								
OBRAS PUB.	P A	P A	P A	P A	P A	P A	P A	A	
EQUIP.INFR.						A			
VIVIENDA					A				
REHABILITACION					P				
EQUIPAMIENTO	A	A	A	A	A		P A	A	
TURISTICO	A			A	A			A	

\*C.T.P.  
C.T.U.

(P) Permitido, (A) Autorizable, (color) Prohibido. \*autorización Comisión Territorial de Patrimonio.

\*Uso cementerio paisajista permitido con las condiciones expuestas en el presente documento.

**IX.3 NUCLEO DE POBLACION.**

**IX.3.1 Definición.**

Se diferencian dos tipos de núcleo de población en el termino municipal de Monterrubio de Armuña:

**1)Núcleo de población simple (Mozodiel del Camino).**

Se considera núcleo de población simple (NPS) al cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

- 1.- Figura con su nombre en el nomenclátor del Instituto Nacional de Estadística o se detecte en el planeamiento municipal.
- 2.- Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.
- 3.- Es asimilable a la categoría de suelo rústico con asentamiento tradicional (art. 16.1.c. LUCyL y art.33 RUCyL)

**2)Núcleo de población urbano (Monterrubio de Armuña).**

Es núcleo de población urbana (NPU) al cumplir, al menos, una de las siguientes condiciones:

- a) Existe una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, así como diversidad de propiedades.
- b) Existe una relación administrativa con el núcleo principal del municipio: Alcalde pedáneo o representación corporativa en el Ayuntamiento.
- c) Está clasificado como urbano en una delimitación aprobada definitivamente.

### **IX.3.2 Justificación de no formación.**

En los casos señalados por la normativa deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de nuevo núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Así mismo se considerara riesgo de formación de núcleo de población en los siguientes casos:

- Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en la presente normativa relativas a la regulación de los usos excepcionales.
- Cuando se infrinjan las condiciones de segregación rústica.

## **IX.4 PARCELACIONES**

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 20.2 de la Ley 6/98 y el art. 24.2 de la LUCyL y 53 del RUCyL.

Se considera las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en secano y 2 Ha. en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Toda segregación de fincas requerirá licencia municipal previa a su escrituración pública y a su registro.

Cuando un uso excepcional se implante tomando como base un conjunto de parcelas discontinuas cuya suma de superficies totalice la parcela mínima requerida para dicho uso, se anotará en el Registro de la Propiedad la afección que gravita sobre cada una de ellas.

Cuando en una finca rústica existente o procedente de una segregación autorizada se implante un uso excepcional consecuencia de una determinada actividad permitida o autorizable, deberá delimitarse el área de influencia de dicho uso, preservando en el resto de la finca, si lo hubiera, el carácter rústico natural o dedicado a usos definidos como normales.

Cuando los derechos excepcionales en suelo rústico dependan de la unidad mínima de cultivo se entenderá que en parcelas de tamaño superior a dicha superficie los derechos son proporcionales a la relación entre la superficie de la finca y la superficie mínima de cultivo. También en este caso deberá señalarse gráficamente la superficie de la parcela afectada por la actividad señalada no pudiéndose establecerse otras actividades autorizables en dicha área.

## IX.6 CATEGORIAS Y CONDICIONES ESPEIFICAS EN SUELO RÚSTICO.

### IX.6.1 Suelo Rústico Común (R).

Se distinguen varios subtipos dentro de esta categoría:

#### R(1)Común.

Se trata de un suelo con un uso actual cereal de secano sin protecciones específicas. Además de los derechos considerados normales en suelo rustico se especifican a continuación los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar:

#### a)AGROPECUARIO.

Uso **permitido** con las siguientes limitaciones particulares:

Parcela mínima:	Unidad mínima de cultivo (6 Ha.)
tipología:	En edificación aislada tenadas, edificios auxiliares,..
Retranqueos:	6 m. de cualquier lindero
Edificabilidad:	300 m2 por u.m.c. y 1000 m2 máximo total.
Alturas:	1 altura y 6,50 m. máxima total y 4 m máximo a alero. En los puntos medios de la fachada desde la rasante natural.
Condiciones especiales:	Desarrollo volumétrico simple con el nº mínimo de planos de cubierta. La elección de los materiales se realizara acorde al entorno evitándose materiales de acabado metálico.
Tramitación:	Licencia Urbanística, Licencia de Actividad.

#### b)EXTRACTIVO.

Uso **autorizable** con las siguientes limitaciones particulares:

Parcela mínima:	Unidad mínima de cultivo (6 Ha.)
tipología:	En edificación aislada tenadas, edificios auxiliares,..
Retranqueos:	20 m. de cualquier lindero
Edificabilidad:	300 m2 por u.m.c. y 1000 m2 máximo total.
Alturas:	1 altura en el 80% de la construcción y 2 alturas en el 20% y 6,50 m. máxima total. En los puntos medios de la fachada desde la rasante natural.
Condiciones especiales:	Requerirá estar incluida en cuadrícula minera y declaración de utilidad pública. Desarrollo volumétrico simple con el nº mínimo de planos de cubierta. La elección de los materiales se realizara acorde al entorno evitándose materiales de acabado metálico.
Tramitación:	Proyecto de Restauración, Licencia Urbanística, Licencia de Actividad.

#### c)OBRAS PUBLICAS.

Uso **permitido** cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico **autorizable** en los restantes casos, y con las limitaciones particulares que imponga la Comisión Territorial de Urbanismo.

Tramitación:	Proyecto de Restauración en el caso de instalaciones temporales, Licencia Urbanística.
--------------	--

#### d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.

Uso **prohibido**.

#### e)VIVIENDA.

Uso **prohibido**.

#### f)REHABILITACION.

Uso **prohibido**.

#### g)EQUIPAMIENTO.

Se trata de un uso **autorizable** con debiéndose justificar la necesidad de dicho equipamiento en el ámbito del término municipal así como las condiciones volumétricas del mismo. Para el caso de la iniciativa privada habrá de contar con informe favorable previo por parte del Ayuntamiento acerca de la idoneidad de dicho equipamiento y de su implantación, además de se fija un retranqueo obligatorio de 10 m. de todas las lindes..

h)TURISTICO.

Uso **autorizable** las siguientes actividades, espacios de acampada, áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, clubes sociales, deportivos y de campo u otras similares con las siguientes limitaciones particulares:

Parcela mínima:	Unidad mínima de cultivo (6 Ha.)
tipología:	En edificación aislada.
Retranqueos:	6 m. de cualquier lindero
Edificabilidad:	300 m2 por u.m.c. y 1000 m2 máximo total.
Alturas:	1 altura y 6,50 m. máxima total y 4 m máximo a alero. En los puntos medios de la fachada desde la rasante natural.
Condiciones especiales:	Desarrollo volumétrico simple con el nº mínimo de planos de cubierta. La elección de los materiales se realizara acorde al entorno evitándose materiales de acabado metálico.
Tramitación:	Licencia Urbanística, Licencia de Actividad.

**R(2) Espacios de transición.**

Se trata de terrenos considerados adecuados para un futuro desarrollo del municipio. Se trata de áreas de suelo rustico cercanas al núcleo de población por lo que se han de impedir usos del suelo que distorsionen las visiones que se producen entre el territorio y la población.

Además de los derechos considerados normales en suelo rustico se especifican a continuación los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar:

a)AGROPECUARIO.

Uso **autorizable** con las siguientes limitaciones particulares:

Parcela mínima:	Unidad mínima de cultivo (6 Ha.)
tipología:	En edificación aislada tenadas, edificios auxiliares,..
Retranqueos:	6 m. de cualquier lindero
Edificabilidad:	300 m2 por u.m.c. y 1000 m2 máximo total.
Alturas:	1 altura y 6,50 m. máxima total y 4 m máximo a alero. En los puntos medios de la fachada desde la rasante natural.
Condiciones especiales:	Desarrollo volumétrico simple con el nº mínimo de planos de cubierta. La elección de los materiales se realizara acorde al entorno evitándose materiales de acabado metálico.
Tramitación:	Licencia Urbanística, Licencia de Actividad.

b)EXTRACTIVO.

Uso **prohibido.**

c)OBRAS PUBLICAS.

Uso **permitido** cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico **autorizable** en los restantes casos. y con las limitaciones particulares que imponga la Comisión Territorial de Urbanismo.

Tramitación:	Proyecto de Restauración en el caso de instalaciones temporales, Licencia Urbanística.
--------------	--

d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.

Uso **prohibido.**

e)VIVIENDA.

Uso **prohibido.**

f)REHABILITACION.

Uso **prohibido.**

g)EQUIPAMIENTO.

Se trata de un uso **autorizable** con debiéndose justificar la necesidad de dicho equipamiento en el ámbito del termino municipal así como las condiciones volumétricas del mismo. Para el caso de la iniciativa privada habrá de contar con informe favorable previo por parte del ayuntamiento acerca de la idoneidad de dicho equipamiento y de su implantación, además de se fija un retranqueo obligatorio de 10 m. de todas las lindes.

h)TURISTICO.

Uso **prohibido**.

**R(3) Regadío (DOAUSA-Dic.05).**

El suelo incluido en esta categoría es aquel que por debajo de la cota 810 m. no tenga establecida otro tipo de clasificación. Se establece así al existir estudios (ajenos al PNR y al servicio territorial de Agricultura y Ganadería de la JCyL) acerca de la posibilidad de la implantación de regadíos por debajo de la cota indicada en los documentos propuesta de las DOAUSA y que tendrían en el caso de aplicarse vinculación plena.

Además de los derechos considerados normales en suelo rustico se especifican a continuación los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar:

a)AGROPECUARIO.

Uso **permitido** con las siguientes limitaciones particulares:

Parcela mínima:	Unidad mínima de cultivo (6 Ha.)
tipología:	En edificación aislada tenadas, edificios auxiliares,..
Retranqueos:	6 m. de cualquier lindero
Edificabilidad:	300 m2 por u.m.c. y 1000 m2 máximo total.
Alturas:	1 altura y 6,50 m. máxima total y 4 m máximo a alero. En los puntos medios de la fachada desde la rasante natural.
Condiciones especiales:	Desarrollo volumétrico simple con el nº mínimo de planos de cubierta. La elección de los materiales se realizara acorde al entorno evitándose materiales de acabado metálico.
Tramitación:	Licencia Urbanística, Licencia de Actividad.

b)EXTRACTIVO.

Uso **prohibido**.

c)OBRAS PUBLICAS.

Uso **permitido** cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico **autorizable** en los restantes casos, y con las limitaciones particulares que imponga la Comisión Territorial de Urbanismo.

Tramitación:	Proyecto de Restauración en el caso de instalaciones temporales, Licencia Urbanística.
--------------	--

d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.

Uso **prohibido**.

e)VIVIENDA.

Uso **prohibido**.

f)REHABILITACION.

Uso **prohibido**.

g)EQUIPAMIENTO.

Se trata de un uso **autorizable** con debiéndose justificar la necesidad de dicho equipamiento en el ámbito del termino municipal así como las condiciones volumétricas del mismo. Para el caso de la iniciativa privada habrá de contar con informe favorable previo por parte del ayuntamiento acerca de la idoneidad de dicho equipamiento y de su implantación, además de se fija un retranqueo obligatorio de 10 m. de todas las lindes.

h)TURISTICO.

Uso **prohibido**.

**R(4) Zona de protección.**

El importante nº de yacimientos arqueológicos alrededor del arroyo de la Encina y el área encharcable parecen indicar la existencia de asentamientos tradicionales de épocas romanas, tardoromanas y visigodas en este área. Por este motivo además de clasificar estos yacimientos según la ley de Patrimonio Histórico de Castilla y León como suelo Rustico de Protección Cultural se incluyen en esta categoría otros terrenos que con un uso actual vinculado al cereal seco y que en condiciones normales habrían sido calificados como suelo Rustico Común, precisan de una atención especial que salvaguarde los posibles restos arqueológicos. En este sentido se establece unas condiciones que permita un uso adecuado a su utilización actual limitando aquellos usos potencialmente más dañinos con los yacimientos.

En la solicitud para la realización de cualquier actividad no considerada normal en suelo rustico de entre las consideradas permitidas o autorizables en los párrafos siguientes habrá de señalarse detalladamente con indicaciones dimensionales la situación precisa y los movimientos de tierra, explanaciones, excavaciones,... que se prevén realizar. A la vista de esta solicitud y del riesgo que conlleve para los posibles restos el Ayuntamiento podrá solicitar a la Comisión Territorial de Patrimonio un informe acerca de la adecuación de la solicitud así como imponer las condiciones que estime oportunas para evitar la desaparición de posibles restos arqueológicos.

Además de los derechos considerados normales en suelo rustico se especifican a continuación los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar:

**a)AGROPECUARIO.**

Uso **autorizable** con las siguientes limitaciones particulares:

Parcela mínima:	Unidad mínima de cultivo (6 Ha.)
tipología:	En edificación aislada tenadas, edificios auxiliares,..
Retranqueos:	6 m. de cualquier lindero
Edificabilidad:	300 m2 por u.m.c. y 1000 m2 máximo total.
Alturas:	1 altura y 6,50 m. máxima total y 4 m máximo a alero. En los puntos medios de la fachada desde la rasante natural.
Condiciones especiales:	Desarrollo volumétrico simple con el nº mínimo de planos de cubierta. La elección de los materiales se realizara acorde al entorno evitándose materiales de acabado metálico.
Tramitación:	Licencia Urbanística, Licencia de Actividad.

**b)EXTRACTIVO.**

Uso **prohibido**.

**c)OBRAS PUBLICAS.**

Uso **permitido** cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico **autorizable** en los restantes casos. y con las limitaciones particulares que imponga la Comisión Territorial de Urbanismo.

Tramitación:	Proyecto de Restauración en el caso de instalaciones temporales, Licencia Urbanística.
--------------	--

**d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.**

Uso **prohibido**.

**e)VIVIENDA.**

Uso **prohibido**.

**f)REHABILITACION.**

Uso **prohibido**.

**g)EQUIPAMIENTO.**

Se trata de un uso **autorizable** con debiéndose justificar la necesidad de dicho equipamiento en el ámbito del termino municipal así como las condiciones volumétricas del mismo. Para el caso de la iniciativa privada habrá de contar con informe favorable previo por parte del ayuntamiento acerca de la idoneidad de dicho equipamiento y de su implantación, además de se fija un retranqueo obligatorio de 10 m. de todas las lindes.

**h)TURISTICO.**

Serán usos **autorizables** aquellos nuevos usos no constructivos que puedan contribuir a la puesta en valor y explotación de los yacimientos como áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

## **IX.6.2 Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (AT).**

### **AT(1)Alquería de Mozodiel del Camino.**

La alquería de Mozodiel del Camino advirtiendo las excepcionales características de este enclave tradicional vinculado a la cañada Real Zamorana y al arroyo de la Encina como elemento con capacidad para contener actividades lúdico-culturales y de ocio en relación con el territorio y que se han de fomentar. Se consideran de interés público en este ámbito los usos comerciales, dotacionales, residenciales,... relacionada con actividades de ocio, turísticas vinculadas con el medioambiente y especialmente con las funciones tradicionales de este asentamiento en relación con la cañada Real Zamorana, como albergues, casas rurales, fondas, granjas escuela,... respetando el resto de autorizaciones sectoriales de aplicación (Diputación de Salamanca, Medioambiente (JCyL), Comisión Hidrográfica del Duero).

Además de los derechos considerados normales en suelo rustico se especifican a continuación los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar:

#### a)AGROPECUARIO.

Uso **permitido** supeditado a la presentación de un Plan Especial de ordenación de los usos. Volúmenes, materiales,... del conjunto del área.

#### b)EXTRACTIVO.

Uso **prohibido**.

#### c)OBRAS PUBLICAS.

Uso **permitido** cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico **autorizable** en los restantes casos y con las limitaciones particulares que imponga la Comisión Territorial de Urbanismo. En el caso de nuevas edificaciones habrán de estar desarrollado el Plan Especial de ordenación de los usos y volúmenes.

#### d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.

Uso **prohibido**.

#### e)VIVIENDA.

Uso **autorizable** supeditado en el caso de nuevas edificaciones o *modificación de los usos actuales* a la presentación de un Plan Especial del conjunto del área.

#### f)REHABILITACION.

Uso **permitido** respetando lo dispuesto en las fichas de Catalogo DO-c. En el caso de nuevos usos residenciales habrá de justificarse la suficiente dotación de abastecimiento de agua potable, energía y evacuación de residuos. Se consideran usos propios de un asentamiento como el de Mozodiel del Camino vinculado a un punto estratégico de la cañada Real Zamorana los relacionados con el alojamiento (albergue, turismo rural,...) el servicio de comidas (fondas,..) y demás usos en relación con una vía histórica. Los usos aquí mencionados han de orientarse a la evocación de estas actividades y no a su asimilación a las actuales (no se pueden considerar comprendidas en estos uso permitidos instalaciones como gasolineras o talleres de reparación de vehículos,...).

Se considera también **uso permitido** las labores de recuperación de la antigua Ermita bajo supervisión de la Comisión Provincial de Patrimonio.

#### g)EQUIPAMIENTO.

Se trata de un uso **autorizable** con debiéndose justificar la necesidad de dicho equipamiento en el ámbito del termino municipal así como las condiciones volumétricas del mismo. Para el caso de la iniciativa privada habrá de contar con informe favorable previo por parte del ayuntamiento acerca de la idoneidad de dicho equipamiento y de su implantación. En el caso de nuevas edificaciones será necesario presentar previamente un Plan Especial del conjunto del área.

#### h)TURISTICO.

Serán usos **autorizables** aquellos nuevos, no asimilados al uso tradicional de las cañadas Reales pero que se puedan contribuir a su explotación y a la de los recursos naturales, culturales y ambientales del territorio como áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, clubes sociales, deportivos y de campo u otras similares. En el caso de nuevas edificaciones será necesario presentar previamente un Plan Especial del conjunto del área.

### **IX.6.3 Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (PI).**

Se distinguen varios subtipos dentro de esta categoría:

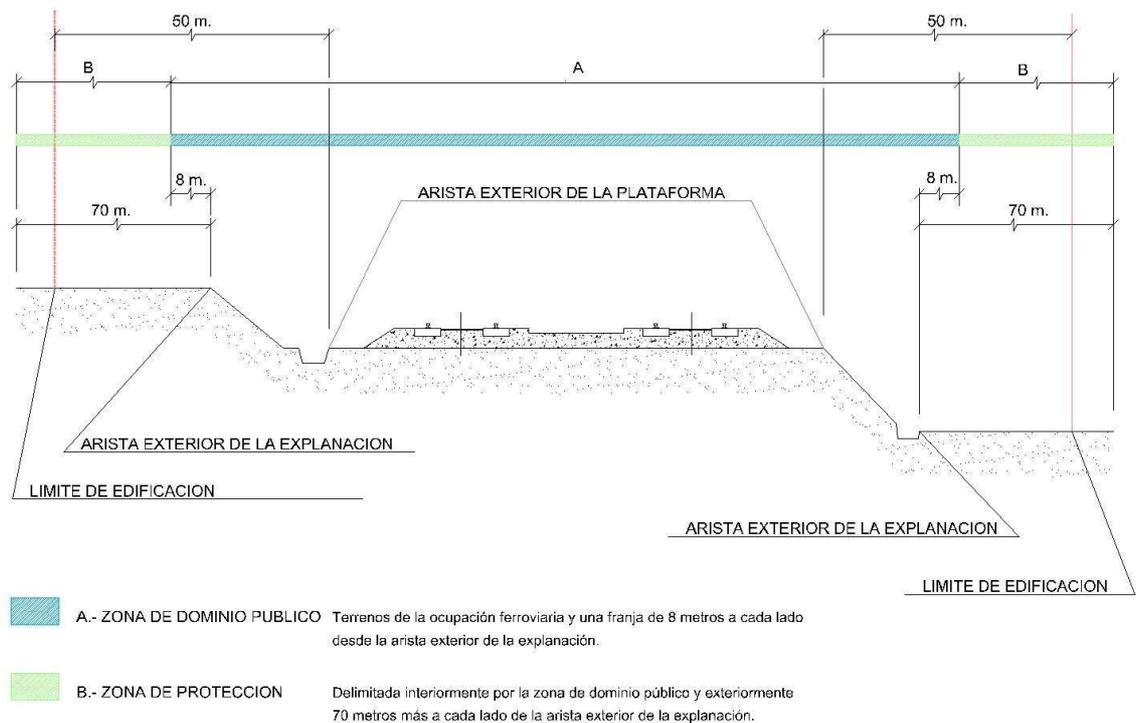
#### **PI(1)autovía 630.**

Se incluyen en este apartado el área de afección de la autovía de la Plata con un alcance de 120m a ambos lados del eje proyectado que se podrá reducir una vez establecida la ubicación exacta de la misma según indicaciones del Ministerio de Fomento.

#### **PI(2)Ferrocarril Plasencia-Astorga**

Área de limitaciones a la propiedad de la vía del ferrocarril según la Ley 39/2003 de 17 de noviembre y Reglamento (R.D. 2387 de 30/12/04) del sector Ferroviario. La delimitación señalada es indicativa debiéndose aplicar dichas limitaciones en cada caso específico (se acompaña un esquema grafico de dichas limitaciones remitido por ADIF).

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD  
ESTABLECIDAS POR LEY, SECTOR Y REGLAMENTO FERROVIARIO



#### **NOTA:**

Las distancias establecidas en el suelo urbano consolidado son 5 m. para la zona de dominio público y 8 m. para la zona de protección contados en todos los casos desde la arista exterior de la explanación.

En los casos de puentes, viaductos, estructuras y obras singulares se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.

#### **PI(3)Carreteras de Diputación**

Se señala la línea de afección de las carreteras CV-97 y CV-206 de la red secundaria de la Diputación provincial de Salamanca establecida "...hasta 30 m. de la arista exterior de la carretera fuera del casco urbano " según informe remitido por la misma con la firma del Diputado delegado del área de Fomento con fecha de 31 de enero de 2005. También se señala en este apartado un área de protección junto al borde norte del sector de suelo Urbanizable delimitado Ur-1 "Las Abuelas" a 54

m. de dicho limite que ha de facilitar la posible variante de la actual travesía como ronda norte o la ejecución de infraestructuras vinculadas a la misma.

Se establecen en ambas carreteras las siguientes líneas de afección a ambos lados y medidas desde el eje a efectos de lo que determine la legislación sectorial (Ley 2/90 de Carteras de Castilla y León de 16 de marzo):

- a) Línea de vallado diáfano 12 m.
- b) Línea de edificación a 21 m.

#### **PI(4)Vías municipales I**

Con el fin de señalar y facilitar las posibles labores para mejorar las conexiones que se han considerado de importancia a nivel comarcal, se ha marcado un área de 30 m. a cada lado desde el eje del vial actualmente existente. Los caminos incluidos en esta categoría son el camino de Aldeaseca, el del os Cascajos que comunica con la carretera comarcal C-519 y el de Castellanos de Villiquera.

#### **PI(5)Vías Municipales II**

Se incluyen en este apartado un área de 60m. a cada lado del camino de Valdevinate para señalar y facilitar el vial propuesto de conexión con la N-630.

#### **PI(6)Sistema general de saneamiento**

Se ha previsto señalar y establecer unas reservas de suelo vinculadas a la ejecución del sistema general de saneamiento y depuración que garantice la correcta ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos para la actual población y para la prevista en los nuevos crecimientos. Se incluye aquí los siguientes tramos:

- Tramos previstos en el Colector General de la Armuña.
- Instalación actual de saneamiento incluidas los dos ramales del prado y el camino de Carbajosa, la charca y el canal de drenaje de la misma. En el caso de no discurrir por zonas de dominio público se establece un área de afección de 1,5 m. a cada lado del trazado propuesto.
- La previsión de espacios para la ubicación de los elementos necesarios de la red como los de depuración, aliviaderos de crecida, impulsión,...

#### **PI Vías principales**

Son las vías y caminos históricos de importancia a nivel territorial.

En esta categoría habrán de separarse todas las clases de edificaciones a una distancia mínima de 15 metros de la linde de la vía o camino.

#### **PI Vías de concentración**

Son los caminos aparecidos con motivo de la concentración parcelaria y que responden a criterios de la estructura de la propiedad y por lo tanto tienen un interés menor a nivel territorial.

En esta categoría habrán de separarse todas las clases de edificaciones a una distancia mínima de 6 metros de la linde de la vía o camino.

#### **PI Nuevas vías Propuestas**

Se trata de nuevos caminos propuestos en las presentes N.U.M. y que han de completar e incluso crear nuevos caminos locales que permitan una mejor relación con el territorio a escala humana. Facilitando el conocimiento del entorno natural y su posible explotación.

En esta categoría habrán de separarse todas las clases de edificaciones a una distancia mínima de 6 metros de la linde de la vía o camino.

Además de los derechos considerados normales en suelo rustico se especifican a continuación los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar:

\_\_\_\_\_ a)AGROPECUARIO.

Uso **prohibido.**

\_\_\_\_\_ b)EXTRACTIVO.

Uso **prohibido.**

\_\_\_\_\_ c)OBRAS PUBLICAS.

Uso **permitido** cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico **autorizable** en los restantes casos, y con las limitaciones particulares que imponga la Comisión Territorial de Urbanismo.

\_\_\_\_\_ d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.

Uso **autorizable**.

\_\_\_\_\_ e)VIVIENDA.

Uso **prohibido**.

\_\_\_\_\_ f)REHABILITACION.

Uso **prohibido**.

\_\_\_\_\_ g)EQUIPAMIENTO.

Uso **prohibido**.

\_\_\_\_\_ h)TURISTICO.

Uso **prohibido**.

### **PI(7) Cementerio**

Se trata de nuevos de los terrenos en una franja de 100 m. entorno al actual cementerio en aplicación del art. 36.5 del Decreto 16/2005 por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria y al art. 35 b) del RUCyL que asigna a esta categoría este tipo de terrenos.

La situación de estos terrenos inicialmente clasificados dentro del Sistema General de Espacios Libres Públicos de "Parque Forestal" y Equipamientos vinculados con la potenciación y dinamización del entorno comarcal de la Ermita del Viso hacen necesario precisar unas condiciones de uso particulares dentro de esta categoría. Por esta razón se consideran usos Permitidos con las limitaciones propias de la normativa que motivan su clasificación los usos "Parque Forestal" y "Equipamientos" vinculados a la Ermita del Viso y a la potenciación ambiental y cultural del entorno. Se trata establecer unas condiciones de para este área que minimicen los efectos negativos sobre la ordenación para el caso que tratamos de la legislación sectorial en materia de policía mortuoria.

Además de los derechos considerados normales en suelo rustico se especifican a continuación los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar:

\_\_\_\_\_ a)AGROPECUARIO.

Uso **prohibido**.

\_\_\_\_\_ b)EXTRACTIVO.

Uso **prohibido**.

\_\_\_\_\_ c)OBRAS PUBLICAS.

Uso permitido cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico autorizable en los restantes casos salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante y con las limitaciones particulares que imponga la Comisión Territorial de Urbanismo .

\_\_\_\_\_ d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.

Uso **prohibido**.

\_\_\_\_\_ e)VIVIENDA.

Uso **prohibido**.

\_\_\_\_\_ f)REHABILITACION.

Uso **prohibido**.

\_\_\_\_\_ g)EQUIPAMIENTO.

Uso permitido exclusivamente aquellos de carácter público y en las condiciones establecidas para los usos "Parque Forestal" y "Equipamientos" vinculados a la Ermita del Viso y a la potenciación ambiental y cultural del entorno además de los que sean propios del uso que motiva su clasificación como área de protección del cementerio existente. Serán usos autorizables aquellos que no se encuadren en los descritos anteriormente salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante y prohibidos el resto.

\_\_\_\_\_ h)TURISTICO.

Uso **prohibido**.

### **IX.6.4 Suelo Rústico con Protección Cultural (PC).**

En esta categoría están incluidos los bienes inmuebles del Patrimonio Arqueológico a los que se refieren las fichas del Inventario Arqueológico de Castilla y León.

No serán autorizables aquellas acciones que pongan en peligro la existencia física de cualquiera de los elementos culturales relacionados en la presente normativa, así como el deterioro de la imagen o perfil general de los núcleos declarados o incoados que carezcan de normativa municipal a este respecto y de los núcleos de interés.

En los bienes declarados de interés cultural y yacimientos arqueológicos en suelo rústico, cualquier alteración que se pretenda realizar en el ámbito ocupado por los bienes o en su entorno que pueda afectarlos en cualquier sentido, deberá ser autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio así como por la Comisión Territorial de Urbanismo mediante el procedimiento de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico de entre los que permita la Comisión Territorial de Patrimonio.

Será de aplicación lo que le corresponda del apartado X "Normas de protección de elementos de interés" de la presente normativa.

### **IX.6.5 Suelo Rústico con Protección Natural (PN).**

Dentro de esta categoría se incluyen varios subtipos de diferentes características. El conjunto de los espacios forman un continuo especialmente interesante para conseguir la regeneración, caracterización y recuperación medioambiental del conjunto de los ámbitos. Se describen a continuación las acciones específicas asignadas a cada área:

#### **PN(1)Teso del Viso**

Se pretende potenciar la presencia de esta referencia geomorfológica territorial a través de su protección como elemento natural. Entre las acciones a fomentar en este área están las de la recuperación de la vegetación originaria mediante la reforestación de las tierras con arbolado de la vegetación potencial de este área (encina) actualmente dedicadas a cereal de secano. Estas nuevas masas arbóreas además de la recuperación paisajística se deberían apoyar con la aparición de actividades lúdico-educativas medioambientales (campamentos, aulas medioambientales,...) compatibles con la protección propuesta al amparo de la situación privilegiada de este área y su proximidad con núcleos habitados.

Se ha situado como sistema general la dotación urbanística pública de cementerio paisajista que habrá de cumplir con las condiciones específicas del área se trata de un uso permitido.

Cualquier acción que se lleve a cabo en este ámbito habrá de realizarse previo informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL acerca de la adecuación de dichas acciones para alcanzar los fines aquí propuestos.

#### **PN(2)Cárcavas y ladera**

Se han diferenciado una serie de procesos erosivos a través de la acción hidrológica y la deforestación que han provocado la aparición de estas formaciones naturales. Las acciones que se emprendan en este área serán las más adecuadas para evitar su deterioro y su potenciación, combinadas en lo posible con aquellas otras acciones que permitan explotar su singularidad.

Se han incluido en esta clasificación terrenos en la cercanía a la carretera de S.Cristóbal para dar continuidad a los diferentes ámbitos de suelo Rústico con Protección Natural. Es de señalar la situación degradada de parte de estos terrenos que han sido utilizados como vertederos incontrolados. En esta zona baja de la ladera existen restos de arbolado de rivera junto al cauce muy deteriorado. Se deberá tender a la reforestación de estas áreas degradadas con dicho arbolado de rivera y a la aparición de actividades de lúdicas, turísticas y de ocio vinculado con el respeto y la recuperación medioambiental del área

Cualquier acción que se lleve a cabo en este ámbito habrá de realizarse previo informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL acerca de la adecuación de dichas acciones para alcanzar los fines aquí propuestos..

#### **PN(3)Habitat 1410 (Prado)**

Cualquier acción en este ámbito habrá de enfocarse en la preservación del hábitat para lo que habrá de ajustarse al contenido del Manual de interpretación de las Habitats de la Comunidad Europea y contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL..

Se ha situado como sistema general la dotación urbanística pública de parque deportivo que habrá de cumplir con las condiciones específicas del área se trata de un uso permitido.

Cualquier acción que se lleve a cabo en este ámbito habrá de realizarse previo informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL acerca de la adecuación de dichas acciones para alcanzar los fines aquí propuestos.

#### **PN(4)Arroyo de la Encina**

Se trata de un cauce de gran importancia municipal y comarcal que habrá de preservar en su estado natural fomentando su presencia en el paisaje a través de reforestaciones con especies de rivera de las quedan restos en la proximidad de Mozodiel del Camino. Cualquier acción en este ámbito habrá de enfocarse en la preservación del cauce y habrá de contar

con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL. y de la Confederación Hidrográfica del Duero según determine la legislación sectorial. Las obras que afecten a cauce, o que estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria. A estos efectos se indica que se deberá respetar los cinco metros de zona de servidumbre, que regula la legislación sobre aguas, o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

#### **PN(5)hábitat 6220**

Cualquier acción en este ámbito habrá de enfocarse en la preservación del hábitat para lo que habrá de ajustarse al contenido del Manual de interpretación de las Habitats de la Comunidad Europea y contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL.

#### **PN(6)Hábitat 92A0**

Cualquier acción en este ámbito habrá de enfocarse en la preservación del hábitat para lo que habrá de ajustarse al contenido del Manual de interpretación de las Habitats de la Comunidad Europea y contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL.

#### **PN(7) Dehesa de Mozodiel**

Al igual que en el PN(1) se trata de un terreno actualmente destinado a cereal de secano sin aparente interés desde el punto de vista medioambiental sobre el que en función del espíritu regenerador y caracterizador del paisaje que orienta estas normas se ha decidido asignarle una función diferente a la actual. El nombre de esta zona "Dehesa de Mozodiel" deja claro su pasado forestal que se pretende recuperar. De igual manera estas nuevas masas arbóreas además de la recuperación paisajística se deberían apoyar con la aparición de actividades lúdico-educativas medioambientales.

#### **PN(8) Cañada Real Zamorana**

Se trata de un área con normativa sectorial específica como vía pecuaria de primer orden y cualquier acción que se realice sobre la misma precisa informe de Consejería de Medio Ambiente de la JCyL y se adecuara al contenido de Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Se deberá orientar este tramo de vía pecuaria para cubrir la creciente demanda social como elemento integrador del hombre y la naturaleza, al tiempo que mantienen su servicio a la cabaña ganadera.

Señalar que desde esta normativa se dejan los medios para que este trazado alcance la categoría de "vía pecuaria de interés especial". La Ley de Espacios Naturales de Castilla y León establece para aquellos tramos de cañadas, cordeles, descansaderos, y veredas que ofrezcan recursos para la educación, recreo y contacto de la población con la naturaleza. Para este fin habrá de potenciar el núcleo de Mozodiel del Camino como articulación, encrucijada y contenedor capaz de acoger todos usos en relación con este fin.

A lo efectos antes señalados sería conveniente proceder a deslindar (según procedimiento recogido en la Ley 3/1995) con exactitud todo su trazado, con el fin de recuperar y preservar su identidad. Este extremo es obligatorio para las actuaciones dentro de la zona del termino municipal no incluida en la concentración parcelaria (Finca de Mozodiel del Camino).

#### **PN(9)Laderas del Viso.**

Los usos autorizables y permitidos en esta categoría habrán de salvaguardar las características paisajísticas y ambientales de la ladera del Viso. Actualmente tiene un uso de cereal de secano que junto con el carácter ondulado del terreno, la presencia de espacios de incultos y la referencia de la ermita del Viso forman un singular paisaje. En base a estos valores a mantener habrán de valorarse la adecuación de los posibles usos a desarrollar.

Además de los derechos considerados normales en suelo rustico se especifican a continuación los derechos excepcionales y las condiciones específicas según el tipo de actividad a desarrollar. Las condiciones expuestas a continuación se encuentran supeditadas al régimen de protección y legislación particular que justifica la protección para cada zona (espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio,...).

#### **a)AGROPECUARIO.**

Se trata de un uso **prohibido** excepto en el ámbito PN(7) en el que se trata de un uso **autorizable** con las siguientes limitaciones particulares:

Parcela mínima:	Unidad mínima de cultivo (6 Ha.)
tipología:	En edificación aislada tenadas, edificios auxiliares,..
Retranqueos:	6 m. de cualquier lindero
Edificabilidad:	300 m2 por u.m.c. y 1000 m2 máximo total.

Alturas:	1 altura y 5 m. máxima total y 3,5 m máximo a alero. En los puntos medios de la fachada desde la rasante natural.
Condiciones especiales:	Desarrollo volumétrico simple con el nº mínimo de planos de cubierta. La elección de los materiales se realizara acorde al entorno evitándose materiales de acabado metálico.
Tramitación:	Licencia Urbanística, Licencia de Actividad.

b)EXTRACTIVO.

Uso **prohibido**.

c)OBRAS PUBLICAS.

Uso autorizable salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

d)EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS.

Uso **prohibido**.

e)VIVIENDA.

Uso **prohibido**.

f)REHABILITACION.

Uso **prohibido**.

g)EQUIPAMIENTO.

Se trata de un uso **autorizable** debiéndose justificar la necesidad de dicho equipamiento en el ámbito del termino municipal así como las condiciones volumétricas del mismo. Los usos ya justificados en este documento (Cementerio paisajista o paisajístico y Parque deportivo) se consideran usos **permitidos** supeditados a las condiciones propias de dichos usos, las que en este mismo apartado se describen y a la tramitación de este ámbito (Informe favorable JCyL. Consejería de Medio Ambiente) . Para el caso de la iniciativa privada, habrá de contar con informe favorable previo por parte del ayuntamiento acerca de la idoneidad de dicho equipamiento y de su implantación en función de los objetivos señalados para cada ámbito, y previo informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL en los ámbitos PN(2,3,4,6) además de se fija un retranqueo obligatorio de 10 m. de todas las lindes.. Se trata de un uso **prohibido** en la zona PN(8).

## CONDICIONES A L SISTEMA GENERAL EN SUELO RUSTICO (CEMNT) "CEMENTERIOR PAISAJISTICO O PAISAJISTA".

En cumplimiento del decreto16/2005 y siguiendo lo dispuesto en el art 120 del RUCyL se han incluido como sistema general de dotación Cementerio en suelo Rústico de Protección Natural (PN.1 Teso del Viso) una superficie de 1 Ha. La ubicación orientativa es la parcela 102 del polígono 502 de rústica. Dicha situación podrá variarse para adaptarse a los estudios e informes específicos que se realicen en relación a los requisitos de este tipo de dotaciones recogidas en el citado Decreto 16/2005. Dicha parcela se encuentra señalada fuera de ordenación de forma expresa. Con esta situación se orienta la rehabilitación de dicho área. La construcción habrá de integrarse en el paisaje aprovechando también el carácter evocador del lugar y de la ermita del Viso. Se trata de un equipamiento público que se obtendrá mediante el procedimiento de Actuación Aislada de expropiación y la delimitación final de los terrenos en base a los anteriores criterios se realizara mediante un Proyecto de Expropiación según lo especificado en el art. 224 del RUCyL . Entendemos que existen sobrados ejemplos de integración de este tipo de infraestructuras con el paisaje. Las instalaciones proyectadas habrán de cumplir lo especificado en dicha categoría de suelo a excepción de aquellas que en función de la finalidad perseguida se demuestre la imposibilidad de sus ejecución según normativa y adaptando las medidas necesarias para reducir el posible impacto en el entorno. Se tratara como uso permitido debiendo de contar con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL en función del suelo donde se ubica.

## CONDICIONES A L SISTEMA GENERAL EN SUELO RUSTICO (DEPOR) "PARQUE DEPORTIVO".

Se sitúa dicha dotación pública como sistema general dentro del suelo Rústico de Protección Natural "PN-3 Prado". Se entiende este equipamiento adecuado en este lugar al establecer una correcta transición entre el suelo urbano y urbanizable y el rústico. Los elementos de mayor impacto (edificaciones, graderío, vestuarios,...) se situarán en las zonas más próximas a la zona urbanizable. Se indican los siguientes parámetros para situar la dotación. No podrá situarse con una separación mayor de 120 m. desde el limite del suelo urbanizable. Tendrá una superficie máxima de 3 Ha. Se trata de un equipamiento público que se obtendrá mediante el procedimiento de Actuación Aislada de expropiación y la delimitación final de los terrenos en base a los anteriores criterios se realizara mediante un Proyecto de Expropiación según lo especificado en el art. 224 del RUCyL.

h)TURISTICO.

Serán usos **autorizables** aquellos nuevos usos que puedan contribuir y compatibilizar la puesta en valor y la explotación de las áreas con protección Natural en las zonas PN (1,7 y los espacios exteriores a las cárcavas del 2). Se consideran así actividades como aulas medioambientales, huertas comunales, espacios de acampada vinculados a actividades de respeto medioambiental,...áreas de esparcimiento al aire libre,... excluidos los usos edificatorios residenciales colectivos como hoteles y similares. La edificación máxima en cualquier caso se regulara según los siguientes parámetros:

Parcela mínima:	Unidad mínima de cultivo (6 Ha.)
tipología:	En edificación aislada.
Retranqueos:	6 m. de cualquier lindero
Edificabilidad:	300 m2 por u.m.c. y 500 m2 máximo total.
Alturas:	1 altura y 5 m. máxima total y 3,5 m máximo a alero. En los puntos medios de la fachada desde la rasante natural.
Condiciones especiales:	Desarrollo volumétrico simple con el nº mínimo de planos de cubierta. Los materiales serán los tradicionales del área similares a los obligatorios en el casco urbano tradicional.
Tramitación:	Licencia Urbanística, Licencia de Actividad

### **IX.6.6 Concurrencia de varias categorías de suelo Rústico:**

Los regímenes de aplicación, según el art.39 del RUCyL, en el caso de coexistir diferentes categorías de suelo Rústico deben aplicarse de forma complementaria; si se produce contradicción entre los mismos, deben prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquél que otorgue una mayor protección.

La coexistencia de la categoría de suelo Rústico de Protección de Infraestructuras con otras categorías de suelo Rústico se trata como un caso especial de compatibilidad. En esta situación, en los terrenos así indicados, habrá de considerarse un régimen para todos aquellos usos diferentes de los que motivaron su inclusión en la categoría de suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (mejora de las comunicaciones, sistemas generales de servicios urbanos,...) según el párrafo anterior. Para dichos usos que motivaron su inclusión en la categoría de Protección de Infraestructuras la inclusión en otra categoría de suelo no podrán impedir su realización al amparo de estas normas si bien habrán de guardar especial atención a las características especiales señaladas. Esto implica una excepción a la regla general expuesta en el párrafo inicial del presente apartado.

## ***X. Normas de protección de elementos de interés.***

### **X.1 GENERALIDADES**

#### **X.1.1 Definición.**

Las Normas de Protección están encaminadas a proteger todos aquellos elementos que, de distinta naturaleza y por diferentes causas, resultan de interés.

#### **X.1.2 Elementos a proteger.**

Los elementos a proteger se dividen en los siguientes grupos:

1. Edificaciones y elementos urbanos.
2. Paisajes y elementos naturales.
3. Yacimientos arqueológicos.
4. Vías de comunicación y cauces públicos.

#### **X.1.3 Planes especiales de protección.**

Podrán realizarse Planes Especiales de Protección de elementos de interés al amparo de lo expuesto en el apartado II.3 c) de la presente normativa y en las condiciones expresadas, y según el art. 47 y siguientes de la LUCyL, en el art 143 y siguientes del RUCyL.

### **X.2 EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS**

#### **X.2.1 Ámbito de aplicación y normativa.**

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés, que se relacionarán en un inventario. Resulta de aplicación la siguiente legislación sectorial:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
3. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C y L.
4. Artículo 2º del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León.
5. Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

#### **X.2.2 Niveles de protección . Zonas de influencia.**

Se consideran tres niveles de protección:

##### **1. Nivel ambiental.**

El nivel ambiental esta encaminado a proteger el ambiente de edificios o áreas edificadas, a través del establecimiento de normas destinadas al mantenimiento de tipologías e invariantes constructivos que determinan su imagen característica.

##### **2. Nivel estructural**

El nivel estructural protege la imagen exterior del edificio o elemento protegido, como elemento singular y conformador de la calle y por tanto de la fisonomía urbana.

##### **3. Nivel integral**

El nivel integral protege la totalidad del elemento, en cuanto a su imagen y concepción y distribución espacial. Se pueden delimitar también zonas o áreas de influencia de los elementos a proteger. Las zonas de influencia de los edificios y con-

juntos vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en el DO-c Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas Urbanísticas.

Las normas particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del mencionado Catálogo.

En las fichas que así se indique se entiende protegida la parcela sobre la que se asienta el elemento inventariado, no permitiéndose segregaciones de la misma.

### **X.2.3 Normas de protección ambiental.**

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones marcadas en sus correspondientes fichas. Además cumplirán:

- 1.Las obras permitidas en el ámbito de este grado son todas las definidas en el art. 2.2.7, con la particularidad de que las obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.
- 2.El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.
- 3.Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar:
  - a)Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención, en el caso de obras en los edificios o demoliciones.
  - b)Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
  - c)Fotografías del tramo de calle donde se ubique la edificación y planos del alzado del mismo de estado actual y posterior a la intervención cuando la obra afecte a fachada, ya sea obra nueva u otras.
  - d)En caso de obras de demolición, acondicionamiento, restauración, reestructuración y exteriores, descripción de la edificación gráficamente, a escala no menor de 1:100, en plantas, alzados y secciones.

### **X.2.4 Normas de protección estructural.**

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones marcadas en sus correspondientes fichas. Además cumplirán:

- 1.Las obras permitidas en este nivel son las de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración, manteniendo la envolvente del edificio sin modificaciones, pudiendo llegarse al vaciado y sustitución completa de su interior.  
No obstante, se permite la apertura de vanos en paños actualmente ciegos, en aquellas obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración total o parcial de la edificación cuya finalidad sea un cambio de uso de la edificación o de parte de ella, siempre que se mantenga la prevalecía del macizo sobre el vano, la proporción vertical de estos últimos y la realización de las carpinterías y, en su caso, las contraventanas, con madera como material exclusivo.
- 2.El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.
- 3.Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 13 x 18 centímetros.

### **X.2.5 Normas de protección integral.**

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones marcadas en sus correspondientes fichas. Además cumplirán:

- 1.Las obras admitidas en los edificios con protección integral son las de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, demolición de cuerpos añadidos al original y reconstrucción de partes del original desaparecidas, debidamente documentadas.
- 2.No se admitirán cambios de la distribución espacial del edificio ni modificaciones de su envolvente.
- 3.El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.
- 4.Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 18 x 24 centímetros.

### **X.2.6 Normas particulares de tramitación de licencias.**

Se recomienda, para la aprobación de los proyectos sobre intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos protegidos, informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar completo del proyecto con la documentación correspondiente. En atención a la protección establecida del patrimonio arquitectónico, el Ayuntamiento podrá aplicar medidas de exención o reducción de tasas, según los casos.

### **X.2.7 Inventario de bienes protegidos (Catalogo).**

El inventario de bienes protegidos se contiene con detalle en el Catálogo que figura en el documento DO-c de las presentes Ordenanzas y Normas.

## **X.3 PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES**

Las Normas de Protección de Paisajes y Elementos Naturales, están encaminadas a proteger las bellezas naturales y los valores paisajísticos de interés.

Se observarán las correspondientes normas de protección del Suelo Rústico apartado VIII de estas Ordenanzas y Normas.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- 1.Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 2.Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrado de la Contaminación.
- 3.Apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla León.
- 4.Decreto 209/1995, de 5 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 5.Decreto 159/1994, de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas
- 6.Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- 7.Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla.
- 8.Ley 8/1981, de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León
- 9.Ley de 8 de junio de 1957 de Montes y Decreto 485/1962, de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

## **X.3 YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS**

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- 1.Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

- 2.Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
- 3.Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
- 4.Decreto 571/63, de 14 de Marzo de 1963, sobre la protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico.
- 5.Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- 6.Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C y L.
- 7.Cuanta legislación sobre Patrimonio, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

Las siguientes definiciones, contempladas en los artículos 51 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se entenderán extensivas tanto a Suelo Urbano como a Suelo Rústico:

- Son **excavaciones arqueológicas** las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo
- Son **prospecciones arqueológicas** las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo
- Son **controles arqueológicos** las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establece las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.
- Son **estudios directos** con reproducción de arte rupestre todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.
- Se consideran **hallazgos casuales** los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el Artículo 54.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano como Suelo Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Salamanca.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

- 1.El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

2. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

3. En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará al Servicio Territorial de Cultura, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones, para, en su caso, establecer las medidas oportunas:

- Apertura de caminos y viales.
- Grandes movimientos de tierra.
- Grandes roturaciones.
- En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisen, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art.41.3) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura de Salamanca.

El inventario de yacimientos arqueológicos se contiene con detalle en el Catálogo que figura en el documento DO-c de las presentes Ordenanzas y Normas.

#### **X.4 VIAS DE COMUNICACIÓN, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PÚBLICOS.**

Abarca todas las infraestructuras, vías de comunicación y cauces públicos comprendidos dentro del Término municipal. Resultará de aplicación toda la legislación sectorial correspondiente:

1. Las vías de comunicación: carreteras, vías pecuarias y sus espacios anexos

- Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León y, subsidiariamente, el R.D. 1812/1994 del Reglamento General de Carreteras, para las carreteras de la Diputación Provincial de Salamanca.
- Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

2. Infraestructuras:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley de 18 de Marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y servidumbres de paso para instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y Reglamento (R.D. 2387 de 30/12/04).

3. Los cauces públicos y sus márgenes

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y los Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, 927/1988, de 29 de julio y 606/2003 de 23 de mayo que la desarrollan.

Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH.

#### **Art.234**

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas (*se corresponde con el actual artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas*):

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

*Quando el Organismo de cuenca compruebe la degradación del medio receptor como consecuencia de prácticas agropecuarias inadecuadas, lo comunicará a la Administración competente, sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad por acciones causantes de daños al dominio público hidráulico derivadas del incumplimiento del artículo 97.b) del texto refundido de la Ley de Aguas. (Párrafo añadido por el R.D. 606/03)*

- d) El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los planes hidrológicos, cuando pudiera constituir un peligro de contaminación o degradación del dominio público hidráulico (Art. 89 de la LA, *se corresponde con el actual artículo 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas*).

#### **Art.245. Autorización.**

1. A los efectos de la Ley de Aguas, se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en las aguas continentales, así como en el resto del dominio público hidráulico, cualquiera que sea el procedimiento o técnica utilizada.

Son vertidos directos la emisión directa de contaminantes a las aguas continentales o a cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, así como la descarga de contaminantes en el agua subterránea mediante inyección sin percolación a través del suelo o del subsuelo.

Son vertidos indirectos tanto los realizados en aguas superficiales a través de azarbes, redes de colectores de recogida de aguas residuales o de aguas pluviales o por cualquier otro medio de desagüe, o a cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, así como los realizados en aguas subterráneas mediante filtración a través del suelo o del subsuelo.

2. Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización corresponde al Organismo de cuenca tanto en el caso de vertidos directos a aguas superficiales o subterráneas como en el de vertidos indirectos a aguas subterráneas. Cuando se trate de vertidos indirectos a aguas superficiales, la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente.

3. La autorización de vertido tendrá como objeto la consecución del buen estado ecológico de las aguas, de acuerdo con las normas de calidad, los objetivos ambientales y las características de emisión e inmisión establecidas en este reglamento y en el resto de la normativa en materia de aguas. Estas normas y objetivos podrán ser concretados para cada cuenca por el respectivo plan hidrológico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100.2 del texto refundido de la Ley de Aguas.

4. Los vertidos indirectos a aguas superficiales con especial incidencia para la calidad del medio receptor, según los criterios señalados en el apartado anterior, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización.

5. A los efectos de este reglamento, se entiende por:

- a) Norma de calidad ambiental: la concentración de un determinado contaminante o grupo de contaminantes en el agua, en los sedimentos o en la biota, que no debe superarse con el fin de proteger la salud humana y el medio ambiente.
- b) Valor límite de emisión: la cantidad o la concentración de un contaminante o grupo de contaminantes, cuyo valor no debe superarse por el vertido. En ningún caso el cumplimiento de los valores límites de emisión podrá alcanzarse mediante técnicas de dilución.
- c) Contaminante: cualquier sustancia que pueda causar contaminación y en particular las que figuran en el anexo II.
- d) Sustancia peligrosa: las sustancias o grupos de sustancias que son tóxicas, persistentes y bioacumulables, así como otras sustancias o grupos de sustancias que entrañan un nivel de riesgo análogo.
- e) Objetivo medioambiental: para las aguas continentales, la prevención del deterioro de las distintas masas de agua, su protección, mejora y regeneración, con el fin de alcanzar un buen estado de las aguas.

#### **Art. 260. Limitaciones a las actuaciones industriales contaminantes..**

1. Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

El Gobierno podrá prohibir, en zonas concretas, aquellas actividades y procesos industriales cuyos efluentes, a pesar del tratamiento a que sean sometidos, puedan constituir riesgo de contaminación grave para las aguas, bien sea en su funciona-

miento normal, bien en caso de situaciones excepcionales previsibles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103 del texto refundido de la Ley de Aguas.

2. Las autorizaciones de vertido tendrán, en todo caso, el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y precederán a las licencias de apertura o de actividad que hayan de otorgar las Administraciones local o autonómica en razón de su competencia.

## **X.5 OTRAS MEDIDAS EN RELACION CON LA PROTECCION MEDIOAMBIENTAL**

además del resto de medidas de protección ambiental que reconoce a las NUM el Dictamen Medioambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente de la JCyL (BOCyL 12 de marzo de 2007) y que se reproduce en el apartado IV.4.1. del documento DI\_e\_Documentación de la tramitación, es preciso introducir los siguientes extremos dentro del documento. Se introducen aquellos extremos que no se les ha encontrado fácil acomodo en otros apartados del documento. Este extremo se justifica en el apartado IV.4.2. del documento DI\_e\_Documentación de la tramitación:

### **X.5.1 Gestión de residuos.**

El Ayuntamiento de Monterrubio de Armuña deberá elaborar un plan de gestión de todos los residuos generados tanto en las zonas residenciales como en los terrenos industriales. Este aspecto deberá recogerse en los correspondientes estudios de impacto ambiental de los planes parciales.

### **X.5.2 Seguimiento ambiental.**

Con objeto de comprobar la aplicación y eficacia de las consideraciones ambientales formuladas tanto en las NUM, en su Informe Ambiental, como en el presente Dictamen Medioambiental, el Ayuntamiento de Monterrubio de Armuña deberá remitir al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, desde la fecha de aprobación definitiva de las NUM, un informe cada cinco años que analice cómo se ha desarrollado éste en dicho periodo, haciendo especial énfasis en los aspectos medioambientales.

El primero de estos informes habría de realizarse el año 2012.

### **X.5.3 Evaluación de impacto ambiental.**

En el caso de que los planes parciales u otros proyectos que se desarrollen en el ámbito de aplicación de estas NUM deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, los estudios de impacto ambiental que se redacten para cada uno de ellos recogerán, entre otros, los condicionantes, medidas de control y protectoras, planteadas en el Informe Ambiental y en el Dictamen medioambiental.

### **X.5.4 Exposición al público.**

En el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca y en el Centro de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente deberá existir, a disposición del público, un ejemplar de las NUM definitivas con su Informe Ambiental y una copia del texto del Dictamen Medioambiental. Se deberá disponer para cualquier consulta de los planos definitivos de las NUM, tanto en formato gráfico como digital, recomendándose asimismo que puedan exponerse en las páginas web de la Junta de Castilla y León y del Ayuntamiento de Monterrubio de Armuña.

Documento de octubre 2005 realizándose la última modificación en marzo de 2007.

En Monterrubio de Armuña, abril de 2007

Roberto Silguero Ayuso.	ARQUITECTO
Román Andrés Bondía.	ARQUITECTO