

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE SORIA

SUSCRIPCIONES

Anual para Ayuntamientos, Juzgados y Organismos Oficiales:	41,45 €
Anual particulares	56,70 €
Semestral particulares	31,10 €
Trimestral particulares	18,10 €

SE PUBLICA LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES

EXCEPTO FESTIVOS
FRANQUEO CONCERTADO Nº 42/4
Precio ejemplar: 0,80 €
Número ejemplar atrasado: 1,30 €
Depósito Legal: SO-1/1958

ANUNCIOS

Por cada línea de texto, en letra Arial, Helvética o similar, de cuerpo 12 y a 15 cm. de columna:
Inserción "ordinaria": 1,30 euros.
Inserción "urgente": 2,60 euros.

Año 2005

Miércoles 19 de Enero

Núm. 8

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria de fecha 2 de diciembre de 2004, por el que se aprueba definitivamente con carácter parcial las Normas Urbanísticas Municipales de Alconaba, promovidas por el Ayuntamiento. Expte. 082/04.U.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Soria en Sesión celebrada el día 2 de diciembre de 2004, visto el expediente y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

I. El 1 de junio de 2004, tiene entrada en el Registro de la Delegación Territorial, dirigido a la Comisión Territorial de Urbanismo, expediente administrativo y un ejemplar del proyecto de Normas Urbanísticas Municipales, promovida por el Ayuntamiento.

II. Examinado el documento de las Normas se observa que carece de las diligencias de aprobación inicial y provisional, por lo que se ha devuelto al Ayuntamiento a fin de que sea cumplimentado, habiéndose subsanado el 14 de junio.

III. Con fecha 9 de junio de 2003 el Ayuntamiento de Alconaba remite un ejemplar de las Normas de referencia, a los efectos previstos en el art. 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

IV. La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 31 de julio de 2003 procede a evacuar el informe que previene el citado artículo, indicando en el mismo una serie de observaciones a cumplimentar.

V. En el expediente constan el informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación Provincial, informe la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información del Ministerio de Ciencia y Tecnología (Administración General del Estado), informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural del Servicio Territorial de

Cultura y de la Arqueóloga de ese Servicio territorial (Administración de la Comunidad Autónoma) e informe de Patrimonio y Urbanismo de Renfe (Delegación Patrimonio de y Urbanismo de Castilla y León).

VI. Igualmente, en el expediente consta la solicitud de informes al Servicio Territorial de Fomento y a la Confederación Hidrográfica del Duero, informes no emitidos.

VII. No obstante, al estar afectado el municipio por la carretera N-234, sería preceptivo el informe de la Unidad de Carreteras del Estado (Ministerio de Fomento), según dispone el art. 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras del Estado, e igualmente necesario el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, al existir en el municipio Montes de Utilidad Pública.

VIII. Consta la remisión de un ejemplar al Registro de la Propiedad a los efectos del artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

IX. Las presentes Normas fueron aprobadas inicialmente por unanimidad del Pleno del Ayuntamiento en su sesión del día 23 de junio de 2003.

X. La aprobación inicial del expediente es sometida al trámite de información pública mediante anuncios insertos en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria** y B.O.C. y L. de 11 de julio de 2003 y en el periódico Heraldo de Soria de 22 de septiembre de 2003.

XI. Según se desprende de la Certificación de la Secretaría de la Corporación, durante el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

- D^a María Presentación Tajahuerce García.
- D. Javier Martínez Soto.
- D. José Luís Martínez Esteras y otros.
- D. Felipe Delso Ruiz.
- D. Angel Carrascosa Tejedor
- D. Jesús Angel Fernández Palomar.
- D. Pedro Asensio Mata.
- D. Eugenio Lafuente Hernández.
- D. Francisco Javier Martínez Martínez.
- D^a. M^a del Carmen de Miguel Pacheco.

D^ª. María del Mar Esteras Lacalle.

D. Fulgencio Calonge Asensio.

D. José María Perales García.

D. Eusebio Martínez Tierno.

XII. Igualmente, el Ayuntamiento de Alconaba y las Entidades Locales Menores de Martialay y Cubo de Hogueras, solicitaron la modificación de la documentación en algunos puntos.

XIII. Una vez informadas dichas alegaciones y según consta en el acuerdo de aprobación provisional, han resultado desestimadas las de D. José Luís Martínez Esteras y otros, D^ª. M^ª. Del Carmen de Miguel Pacheco, D^ª. María del Mar Esteras Lacalle, D. Fulgencio Calonge Asensio y D. Eusebio Martínez Tierno; estimadas parcialmente o en su totalidad, las de D^ª. M^ª. Presentación Tajahuerce García, D. Javier Martínez Soto, D. Felipe Delso Ruiz, D. Angel Carrascosa Tejedor, D. Jesús Angel Fernández, D. Pedro Asensio Mata, D. Eugenio Lafuente Hernández y D. Francisco Javier Martínez Martínez. Igualmente, en el acuerdo de aprobación provisional se indica que se han introducido modificaciones respecto del documento aprobado inicialmente en virtud de las solicitudes del Ayuntamiento de Alconaba y de las Entidades Locales citadas anteriormente.

XIV. El 9 de diciembre de 2003, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar provisionalmente las Normas Urbanísticas planteadas.

XV. La Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de 22 de junio de 2004, acordó dejar en suspenso la aprobación definitiva de estas Normas hasta que el expediente se complete con el informe preceptivo y vinculante del art. 10.2 de la Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, y en su caso, el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

XVI. El 21 de septiembre de 2004, el Ayuntamiento de Alconaba remite el informe de Carreteras del Estado

XVII. Visto que las Normas plantean un Sector de Suelo Urbanizable Residencial Delimitado, y entendiendo que pudiera sele de aplicación lo establecido en el Anexo IV.3.4.e), de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, con fecha 15 de octubre, desde el Servicio Territorial de Fomento, se solicita informe al Servicio Territorial de Medio Ambiente sobre si las Normas necesitan Declaración de Impacto Ambiental, estando a la espera de que sea remitido el mismo.

XVIII. El municipio tiene una población de 174 habitantes distribuidos en cuatro núcleos de población: Alconaba, Cubo de Hogueras, Martialay y Ontalvilla de Valcorba. El término municipal tiene una extensión de 52 km².

XIX. El documento presentado consta de Memoria Vinculante, Estudio de Viabilidad Económica, Catálogo de Elementos Protegidos y Planos de Ordenación. Ha sido redactado por el Arquitecto D. José Luis García Ramos.

XX. Entre sus objetivos se citan el dotar al Municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento de las tramas urbanas, consiguiendo una actuación planificada y manteniendo la imagen y tipologías características de la localidad; preservar el patrimonio arquitectónico y cultural potenciando su rehabilitación y restauración; conservación y protección de los recursos naturales; y facilitar la gestión del planeamiento reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo que garantice la equidistribución de cargas y beneficios.

XXI. Se clasifica el término municipal en suelos urbano, urbanizable y rústico. El suelo urbano se categoriza como consolidado sin plantear sectores de urbano no consolidado. Como urbanizable se delimita un único sector SURD.od.1 de 3,3 has en Alconaba. Su aprovechamiento medio será de 0,50 m²/m², uso residencial y capacidad máxima de 99 viviendas. En el suelo rústico se distinguen las categorías de común, de protección natural de montes públicos y otras zonas arboladas, de vías pecuarias y cauces y riberas, protección cultural y protección de infraestructuras.

Con base en los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. El presente expediente se tramita de conformidad con lo establecido en los artículos 50 a 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 149 a 161 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

II. Si del informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente se desprendiera que necesitan la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, la aprobación definitiva de las Normas se debería dejar en suspenso hasta que la misma se produjera.

III. Si de este informe se desprende que no necesitan Declaración de Impacto Ambiental, se considera el expediente formal y procedimentalmente completo, por lo que se pueden aprobar definitivamente las presentes Normas Urbanísticas Municipales y proceder a su publicación, de conformidad con lo que dispone el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el art. 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

IV. El presente expediente se tramita de conformidad con lo establecido en los artículos 50 a 54 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículos 149 a 161 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

V. Revisado su contenido y documentación, se han subsanado las observaciones solicitadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en su acuerdo de fecha 31 de julio de 2003, por lo que el documento se considera completo y suficiente, así como que el expediente está formal y procedimentalmente completo. No obstante, se está a la espera de que sea emitido el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, sobre sí el Sector de Suelo Urbanizable Residencial Delimitado, está sometido o no a Evaluación de Impacto Ambiental.

VI. El art. 161.3 c) previene que se pueden aprobar instrumentos de planeamiento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por deficiencias y suspendida la aprobación del resto.

VII. La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para adoptar el presente acuerdo, de conformidad con lo establecido en los arts. 54.2. y 138.2.a 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 161.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Por lo que antecede y LEÍDA la propuesta de la Ponencia Técnica, la Comisión Territorial de Urbanismo acuerda:

– Aprobar definitivamente con carácter parcial las Normas Urbanísticas de Alconaba, quedando en suspenso la apro-

bación de la parte correspondiente al Sector S.U.R.D.. od.1 de 3,3 ha., hasta que se reciba el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, relativo a la necesidad o no de someter esta parte a Evaluación de Impacto Ambiental, pudiendo aplicarse con coherencia la parte aprobada.

– Publicar el acuerdo y el texto de la Modificación de conformidad con lo establecido en el art. 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso de Alzada o cualquier otro que estime procedente el recurrente, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el **Boletín Oficial de la Provincia de Soria**, según lo dispuesto en los artículos 48, 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación con el artículo 138.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y con el artículo 408.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El referido recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, ubicada en c/ Rigoberto Cortejo, 14 de Valladolid, o ante la Comisión Territorial de Urbanismo sita en Plaza Mariano Granados, 1 de Soria, la cual dará traslado del mismo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 114.2 de la Ley 4/1999, de 13 de enero citada.

ANEXO

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS
 - 2.1 OBJETIVOS Y FINES
 - 2.2 CRITERIOS DE DELIMITACION
 - 2.3 CRITERIOS DE ORDENACION
 - 2.4 CRITERIOS DE GESTION
3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA
 - 3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO
 - 3.2 SUELO URBANO: DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y ACTUACIONES PREVISTAS
 - 3.3 SUELO URBANIZABLE: DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y EVOLUCION
 - 3.4 SUELO RUSTICO: DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y PROTECCIONES
 - 3.5 CUADROS CARACTERISTICOS
4. RESULTADOS DE PARTICIPACIÓN PUBLICA

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las nuevas Normas Urbanísticas, que en este momento se formulan surgen de la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio de Alconaba, dentro de una nueva concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

La implantación de los criterios establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (Lucy/99) y su modificación según Ley 10/2002, de 10 de julio.

La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.

La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los municipios como Alconaba, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural y del patrimonio edificado, por el diseño urbano y fundamentalmente, por la gestión a pequeña escala.

Las características de Alconaba, municipio de la Provincia de Soria, la necesaria preservación del patrimonio natural, ecológico, cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hace necesario contar con unas Normas Urbanísticas, en cumplimiento de lo establecido en el punto 2 de la Disposición Transitoria Primera de la LUCyL/99.

La redacción de las presentes Normas se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL/99, y los artículos correspondientes de los Reglamentos que la desarrollen.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por el Ayuntamiento de Alconaba.

Las características de Alconaba, hacen imprescindible contar con un instrumento de Ordenación capaz de reglamentar sobre el Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico, estableciendo las protecciones necesarias en todos los ámbitos, para lo cual se ha de contar con unas Normas Urbanísticas como mínimo.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

2.1 OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 33 de la LUCyL/99.

Las Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento de las tramas urbanas y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características de la localidad.

En base a lo expuesto en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las presentes Normas Urbanísticas:

– Planificar el posible crecimiento en Alconaba, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano.

– Preservar el patrimonio arquitectónico y cultural, potencianado y fomentando la restauración y rehabilitación de las viviendas tradicionales frente a su abandono.

– Conservar y proteger los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de ríos, arroyos y lagunas, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.

– Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.

– Crear unas ordenanzas que:

-Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional.

-Fijen con claridad alineaciones y rasantes y determinen el perímetro de los distintos tipos de suelo.

2.2 CRITERIOS DE DELIMITACION

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I de la LUCyL/99, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

- Suelo Urbano, aquel que, formando parte de un núcleo de población, las presentes Normas delimiten como tal por cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permitan las presentes Normas.

- Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezcan las presentes Normas.

- Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

- Suelo Rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

- Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

- Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.

- Suelo Urbanizable, aquellos terrenos que no puedan ser considerados incluidos en alguno de los dos apartados anteriores.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre el suelo que dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y el que se encuentra consolidado por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

2.3 CRITERIOS DE ORDENACION

Los análisis realizados en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, por otra, sobre el territorio urbanizado del núcleo urbano y, por último en los terrenos destinados al desarrollo del sector de Suelo Urbanizable.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados, van encaminados en un primer lugar a la necesidad de su protección, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio natural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

En el mismo sentido, las distintas legislaciones sectoriales (Ley de Carreteras del Estado, de Carreteras de Castilla y León, de Ordenación de los Transportes Terrestres, de Patrimonio Cultural, de Vías Pecuarias, de Expropiación Forzosa y Servidumbres de Paso para Instalaciones de Energía Eléctrica, de Aguas, etc.) de aplicación en el ámbito del término municipal, condicionan el régimen de usos en aquellos ámbitos del Suelo Rústico que se vean afectados por dichas leyes y reglamentos.

- Respecto a los núcleos urbanos.

Como lugar donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales:

- Consolidar los cascos antiguos, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos.

- En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad, mediante la modificación puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de puntos de estrangulamiento de la red viaria.

- Se pretende conservar el aspecto volumétrico y la tipología edificatoria de la zona.

- En base a los datos obtenidos en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, elaborar una Normativa que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.

- Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.

- Establecer las oportunas medidas de protección sobre el patrimonio arquitectónico de los núcleos del municipio, mediante la inclusión de las viviendas tradicionales más significativas en un Catálogo, así como, en el ámbito de los cascos antiguos, establecer las medidas que garanticen la más adecuada compatibilidad entre las edificaciones tradicionales y las nuevas viviendas que pudieran surgir.

La disyuntiva planteada en los municipios donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, ha de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos de uso público antes citados.

En este sentido, las Normas, en aplicación de la LUCyL/99, definen claramente la delimitación de ámbitos en Suelo Urbano Consolidado, donde, mediante el mecanismo de las actuaciones aisladas contemplado en la Ley de Urbanismo, sea preciso completar las infraestructuras básicas que posibiliten la efectiva consecución de los derechos urbanísticos derivados del planeamiento.

- Respecto al Suelo Urbanizable.

El sector de Suelo Urbanizable de Alconaba se plantea sobre una parcela de titularidad municipal para, con la asunción de las correspondientes obligaciones, obtener suelo público que permita, en su caso, acometer las iniciativas en política de vivienda que se estime oportuno.

Por ello, se plantean los siguientes criterios generales:

- Establecer los perímetros del sector en los que se ejecutará la implantación de las viviendas, en función de la propiedad municipal.

- Definir las determinaciones de ordenación detallada que permitan al ayuntamiento proceder a su inmediato desarrollo una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas en Comisión Territorial de Urbanismo.

2.4 CRITERIOS DE GESTION

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el Suelo Urbano Consolidado, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable, las actuaciones integradas.

- El objeto de las actuaciones aisladas es completar la urbanización de las parcelas de suelo consolidado para que alcancen la condición de solar.

Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios.

Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas.

Para ello podrán delimitarse, en su caso, las denominadas Unidades de Normalización (U.N.), que requerirán de un Proyecto de Normalización que son los instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de dichos ámbitos.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En algunos casos, donde se detectan déficits infraestructurales en Suelo Urbano, se establecen las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (A.A.U.), señalando, en su caso, las vías que cuentan con el mencionado déficit infraestructural, y las parcelas, o la parte de estas, que se ve afectada por las necesarias obras de urbanización, por medio de las cuales alcancen la condición de solar requerida para su edificación.

– En cuanto a las actuaciones integradas, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (U.A.) (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes).

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, ya que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

El modelo de organización territorial está determinado por los sistemas generales estructurantes territoriales, la clasificación y la calificación del suelo con sus distintos usos e intensidades.

Sistemas estructurantes del territorio.

Los sistemas generales estructurantes del territorio están constituidos por las distintas infraestructuras incluidas dentro del término municipal.

En este caso, el término de Alconaba cuenta con:

1. Comunicación. Carreteras, caminos, vías férreas y vías pecuarias.

– Red Nacional:

–Carretera nacional N-122, que atraviesa el término municipal por el norte, y lo une con Soria.

–Carretera nacional N-234, que atraviesa el término municipal en sentido sureste-noroeste, y lo une con Calatayud y la N-122.

–En el momento de redactar la presente memoria se encuentra en fase de proyecto la autovía A-11.

–Red Autonómica y Provincial:

–Carretera provincial SO-V-3128, que une Alconaba con Martialay.

–Carretera provincial SO-V-3127 que une Cubo de Hogueras con Martialay y con la SO-V-3128.

–Carretera provincial SO-V-3130, que une Alconaba con la N-122 y con Aldealafuente.

– Vías Pecuarias:

–“Cordel de Peñaranda”. Anchura legal: 37,61 m.

–“Cordel de Torralba o de Soria a San Miguel”. Anchura legal: 37,61 m.

–“Vereda de Soria a Sauquillo de Boñices”. Anchura legal: 20,89 m.

–“Colada de Soria a Ledesma por Aldealafuente”. Anchura legal: 10,00 m.

–“Colada de Soria a Tejado por Tapiela”. Anchura legal: 10,00 m.

–“Colada del Camino de Tardajos de Duero”. Anchura legal: 6,65 m.

–“Colada del pueblo al monte por el camino de Blasco Nuño”. Anchura legal: 6,65 m.

–“Colada del Camino de Alconaba a Carazuelo”. Anchura legal: 5,00 m.

–“Colada del Camino de Alconaba a Fuentesauco por Martialay”. Anchura legal: 5,00 m.

–“Colada de Soria a Almenar de Soria por las entidades menores de Ontalvilla de Valcorba y Martialay”. Anchura legal: 12,50 m.

– Red Nacional de FFCC:

–Línea Soria-Calatayud.

–Igualmente, en el momento de redactar la presente memoria se encuentra en fase de proyecto la realización de un ramal de alta velocidad que, utilizando sensiblemente el trazado existente, una Soria con la línea Madrid - Zaragoza.

2. Instalaciones de abastecimiento de agua:

–Depósito de abastecimiento de agua para el núcleo urbano de Alconaba, ubicado al este del núcleo urbano.

–Depósito de abastecimiento de agua para el núcleo urbano de Cubo de Hogueras al noroeste.

–Depósito de abastecimiento de agua para el núcleo urbano de Martialay, ubicado al norte, al otro lado de la carretera nacional.

–Depósito de abastecimiento de agua para el núcleo urbano de Ontalvilla de Valcorba, ubicado en el extremo norte del mismo núcleo.

3. Instalaciones de saneamiento y alcantarillado:

–Fosa séptica para los vertidos del núcleo urbano de Alconaba, ubicado al sur del núcleo, junto al cauce del río Madre.

–Fosa séptica para los vertidos del núcleo urbano de Ontalvilla de Valcorba, al sur del núcleo.

4. Instalaciones de conducción de energía eléctrica:

–3 líneas de alta tensión (40 kV.): una de ellas atraviesa el norte del término municipal de oeste a este, la segunda discurre en dirección noreste-suroeste y la última conecta las anteriores.

5. Otras instalaciones:

–Gaseoducto que, en líneas generales, transcurre en dirección este-oeste, en el extremo sur del término municipal.

–2 Antenas de Telecomunicación, ambas situadas en el noroeste del municipio.

–Cementerios: cada uno de los núcleos posee su respectivo cementerio, situado junto a la iglesia, en el caso de Alconaba y Cubo, al noreste, en el de Ontalvilla, y fuera de suelo urbano, al suroeste del núcleo en el de Martialay.

Clasificación del suelo.

En relación a los usos implantados o existentes, el territorio se puede dividir en las siguientes clases:

1. Espacios de soporte a la producción agrícola y ganadera.

Comprenden aquellas áreas del territorio con usos básicos agrícolas, de regadío o de secano, o de explotación ganadera.

La gran mayoría del término municipal se dedica fundamentalmente a labores agrícolas, principalmente el entorno próximo de los núcleos urbanos.

Al mismo tiempo, hay que destacar la presencia de importantes áreas destinadas a explotaciones ganaderas, en algunos casos en forma extensiva y en otros en forma de explotaciones intensivas, entre las que destaca la granja de porcino Santa Ana, en el extremo noroeste del término.

2. Espacios de soporte de valores paisajísticos y culturales.

Comprenden aquellas áreas en las que sus formaciones naturales configuran paisajes de interés y aquellas otras en las que se ubican elementos históricos.

Dentro del primer apartado, cabe destacar determinadas áreas del extremo oeste del término municipal en su contacto con el río Due-

ro. En la cuenca se incluyen extensas masas arboladas de ribera que sirven de trasfondo a muchas visuales.

Dentro de la categoría de los valores culturales e históricos en el ámbito territorial del término municipal podemos destacar las zonas donde se localizan los yacimientos arqueológicos, uno de los cuales es del tipo asentamiento o villa y otros dos del tipo lugares funerarios.

3. Espacios de soporte de valores ecológicos.

Comprende aquellas áreas con especiales elementos de flora o fauna y las que soportan espacios o elementos naturales en general, sin actividad productiva concreta.

En este punto se enmarcan el conjunto de los bosquetes presentes en el ámbito del término municipal, entre los que cabe destacar la presencia de determinadas manchas de pino (negral, laricio, silvestre) y sobre todo quercíneas, en forma de encinas.

Del mismo modo, y coincidentes en algunos puntos con las masas de arbolado antes citadas, mencionar la existencia de dos Montes de Utilidad Pública: el nº 294, "Las Carrasquillas", de 104,23 Has., en la Entidad Local Menor de Ontalvilla de Valcorba, y el nº 351, "Valquemado y Cinta de la Garza", de 166.30 Has. perteneciente al Ayuntamiento de Alconaba.

4. Espacios de soporte a la edificación y núcleos urbanos.

Corresponde a aquellos conjuntos de edificación con infraestructuras y servicios comunes, es decir, los núcleos urbanos de Alconaba, Cubo de Hogueras, Martialay y Ontalvilla de Valcorba.

Al margen de los anteriores es necesario señalar algunos otros ámbitos, como son la granja La Salma y las Casas de Cerro Gordo, donde se da lugar a una cierta concentración de edificaciones.

5. Espacios de soporte a las infraestructuras

Corresponde a las áreas ocupadas por las grandes infraestructuras territoriales, al margen de las incluidas dentro de la categoría anterior.

Está formado por las áreas que soportan a las vías de comunicación (caminos y sendas) y las edificaciones o áreas edificadas a su servicio; Las conducciones de agua; los canales de riego de los huertos; Los centros de transformación y las redes de distribución de energía eléctrica; los colectores hasta su llegada a las fosas sépticas, etc.

Clasificación urbanística del territorio

Según lo contenido en el artículo 10 de la LUCyL/99, las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el territorio en las siguientes categorías: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

Los criterios para su delimitación ya se han expuesto en la Memoria Vinculante.

Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo son las siguientes:

<i>Clasificación urbanística</i>	<i>Superficies (Ha.)</i>	<i>Porcentaje (%)</i>
Suelo Urbano	30,00	0,58
Suelo Urbanizable	3,27	0,06
Suelo Rústico	5.176,73	99,36
Término Municipal Completo	5.210	100,00

3.2 SUELO URBANO. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y ACTUACIONES PREVISTAS

Cuantificación.

La estructura del Suelo Urbano propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación, O.2.1, O.2.2 y O.2.3:

	<i>Residencial</i>	<i>Equipamiento P.</i>	<i>Esp. libres</i>	<i>Total (m²)</i>
ALCONABA	95.291	1.995	3.244	100.530
CUBO DE HOGUERAS	37.988	761	712	39.461
MARTIALAY	83.590	1.400	6.465	91.455
ONTALVILLA DE VALCORBA	67.186	984	351	68.521
TOTAL S.U.	284.055	5.140	10.772	299.967

Descripción de la Propuesta.

Las consideraciones generales que se han estimado en la propuesta de suelo urbano para Alconaba, son:

-La evolución demográfica del municipio, así como el suelo vacante en los distintos núcleos urbanos y las expectativas de crecimiento.

-Optimizar al máximo las redes de infraestructuras existentes.

-Tratar de incluir en el perímetro al número máximo de edificaciones sin perjuicio de excluir del mismo a aquellas que resulten aisladas o aquellas otras compatibles con su existencia en suelo rústico.

-Excluir aquellas áreas que planteen problemas para la evacuación de las aguas usadas a la red de alcantarillado.

-Delimitar como Actuaciones Aisladas de Urbanización aquellas en las que la urbanización no está completa o aquellas otras en las que, aún sin contar con la infraestructura necesaria, cuentan con proyecto y con licencia municipal para la urbanización y edificación simultánea.

-Incluir dentro del perímetro las vías desde las que se accede a los terrenos calificados.

-Incorporar los elementos etnológicos con los que cuentan los núcleos del término municipal al sistema de espacios libres de modo que se genere una red de elementos tipológicos en las zonas de esparcimiento.

-Al mismo tiempo se han recogido distintos ámbitos sugeridos directamente por el propio Ayuntamiento de Alconaba.

A continuación se describen detalladamente las soluciones adoptadas en la propuesta de ordenación de los Suelos Urbanos de Alconaba.

- Delimitación

El punto de partida para la redacción de las presentes Normas Urbanísticas de Alconaba es, prácticamente, el plano catastral de fincas urbanas, dado que en la actualidad el término carece de ninguna figura de planeamiento en vigor, por lo que son de aplicación las Normas Provinciales.

Por este motivo, los criterios de delimitación del Suelo Urbano de los distintos núcleos del término coinciden en gran parte con la existencia de los servicios urbanísticos que motiven su inclusión.

Por ello, y a la vista de la evolución demográfica del municipio, se estima adecuado establecer unos perímetros urbanos dejando a un lado posibles crecimientos hipotéticos.

Únicamente en caso de buscar la consolidación o el cierre de determinados ámbitos o zonas, se busca una cierta (siempre muy moderada) extensión de determinados núcleos urbanos, como ocurre en el extremo norte de Ontalvilla de Valcorba (donde se busca la clasificación de terrenos municipales) o en el extremo sureste de Martialay, para conectar, ordenar y organizar una extensa zona vacante que queda entre el casco urbano y una parcela ya edificada y urbanizada.

Por último, se han incluido determinadas parcelas y ámbitos surgidos a raíz del período de exposición pública, como se apunta en el apartado correspondiente de la presente Memoria Vinculante.

- Gestión

La Gestión de los diversos ámbitos del Suelo Urbano siempre es, como ya quedó enunciado en los puntos anteriores, uno de los ejes fundamentales a la hora de redactar unas Normas Urbanísticas en municipios de la escala de Alconaba, dadas las complicaciones que ello puede generar.

Es por ello que, en aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se plantea la posibilidad de gestión de determinadas áreas mediante actuaciones aisladas, en aquellos ámbitos en los que, con la intervención municipal, se establecen unas condiciones de desarrollo asumibles con este método de gestión.

La práctica totalidad de la superficie de los núcleos se considera consolidado y se establece como áreas de actuación directa, en las que sea la normativa propia de cada una de las Zonas de Ordenanza el mecanismo que posibilite concretar los aprovechamientos urbanísticos.

Por otra parte, ocasionalmente se delimitan una serie de Actuaciones Aisladas de Urbanización con el objeto de urbanizar algunas vías en ciertas áreas de los núcleos, básicamente a efectos de la pavimentación de las mismas, aunque en algunos casos también sea necesario completar otra serie de servicios como abastecimiento de agua o conexión con la red general de saneamiento.

Únicamente se delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, en el núcleo urbano de Martialay, a solicitud municipal. En dicha zona, dado el interés municipal existente y la abundante presencia de ejemplares forestales, se establece desde el propio planeamiento general la ordenación detallada con el principal objetivo de la preservación de dicha masa forestal.

– Zonificación

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de todo el suelo urbano dentro de dos zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa y de Diagnóstico, reflejado en sus puntos 5.2 a 5.4, ambos incluidos.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

-La Zona de Ordenanza 1 pretende reconocer la tipología de edificación alineada a calle, entre medianeras, que es la característica de las áreas más antiguas de los cascos urbanos, por lo general coincidente con las zonas centrales de los mismos.

La Zona de Ordenanza 1 se aplica a la gran mayoría de los núcleos, donde se encuentran el mayor número de edificaciones tradicionales. Las determinaciones de este nivel pretenden compatibilizar las nuevas construcciones con las tipologías tradicionales, ya sea en ubicación en parcela, en ocupación, condiciones estéticas o en el régimen de usos.

Igualmente se plantea sobre las áreas colindantes a las áreas más antiguas, en las que la tipología predominante sigue siendo la de la vivienda alineada a calle, construidas sobre la Alineación Oficial, por lo general ocupando todo el frente de la parcela, si bien las edificaciones son bastante más recientes que las del primer nivel y empiezan a localizarse algunas que salen de la pauta marcada en el nivel anterior, ya sea en ubicación de parcela o, fundamentalmente, en las condiciones estéticas.

-La Zona de Ordenanza 2 se establece en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado.

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

A continuación se refleja el listado total de superficies de tipos de suelo, según las diferentes zonas de ordenanza definidas:

Núcleo	Tipo	Zonas de Ordenanza		Total
		1	2	
ALCONABA	SUP. EDIFICABLE	45.690	22.896	68.586
	VIARIO	19.742	6.963	26.705
	TOTAL	65.432	29.859	95.291
CUBO DE HOGUERAS	SUP. EDIFICABLE	24.685	-	24.685
	VIARIO	13.303	-	13.303
	TOTAL	37.988	-	37.988
MARTIALAY	SUP. EDIFICABLE	36.626	23.487	60.113
	VIARIO	18.178	5.299	23.477
	TOTAL	54.804	28.786	83.590
ONTALVILLA DE VALCORBA	SUP. EDIFICABLE	21.641	30.976	52.617
	VIARIO	6.602	7.967	14.569
	TOTAL	28.243	38.943	67.186
TOTAL	SUP. EDIFICABLE	128.642	77.359	206.001
	VIARIO	57.825	20.229	78.054
	TOTAL	186.467	97.588	284.055

– Alturas

Igualmente, tras el estudio del núcleo se establece la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los balcones y aleros, como se refleja en el punto 5.3.2 de la Memoria de Diagnóstico e Informativa, diferenciando para cada una de las dos Zonas de Ordenanza antes especificadas, así como, en su caso, para los distintos niveles de las mismas.

Del estudio urbano antes señalado se concluye que en la totalidad de los núcleos urbanos de Alconaba, Cubo de Hogueras, Martialay y Ontalvilla de Valcorba se establecen dos alturas y permisividad de ocupación del bajo cubierta bajo determinadas condiciones, ya que, salvo algún caso muy concreto (y notoriamente discordante con el resto) al totalidad de las edificaciones son de una y dos alturas.

– Protecciones

Dada la ubicación de Alconaba, cuenta con un buen número de viviendas y edificaciones con un sensible valor ambiental y de conjunto, por lo que las protecciones sobre el patrimonio arquitectónico se configuran como uno de los ejes fundamentales de cualquier figura de planeamiento que se redacte.

Se establecen tres grados de protección: Integral, ambiental y contextual, dependiendo que la protección pretenda el mantenimiento de la integridad del elemento, de la envolvente o del ambiente edificado.

Así, los criterios a la hora de establecer los distintos grados de protección antes citados son los siguientes: la protección integral se establece, fundamentalmente, sobre los elementos públicos en los que el interior puede tener tanto valor como el exterior, mientras que la protección ambiental se aplica a aquellos edificios o viviendas en las que las fachadas se realizan, principalmente con sillares de piedra del lugar y cuentan con una estructura significativa, dejando con protección contextual el resto de las edificaciones tradicionales en las que se pretende el mantenimiento de los materiales de construcción y, en su caso, de determinadas tipologías o elementos.

En resumen, los elementos que, dentro de los Suelo Urbanos, cuentan con algún tipo de protección, son los siguientes:

Protección Integral

- Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Visitación. Alconaba
- Iglesia de Nuestra Señora de la Magdalena y capiteles. Cubo de Hogueras
- Iglesia Santos Justo y Pastor. Martialay
- Iglesia de la Santa Cruz. Ontalvilla de Valcorba
- Ermita de San Miguel
- Fuente tradicional de Alconaba
- Fuente tradicional de Martialay
- Crucero en Alconaba
- Trinquete de Alconaba
- Lavaderos tradicionales de Martialay
- Lavaderos tradicionales de Ontalvilla de Valcorba

Protección Ambiental

- Centro Social. Ontalvilla de Valcorba
- Vivienda c/ Vieja, 15. Alconaba
- Vivienda c/ Mayor, 27. Martialay

Protección Contextual

- Conjunto de edificaciones tradicionales de Alconaba
- Conjunto de edificaciones tradicionales de Cubo de Hogueras
- Conjunto de edificaciones tradicionales de Martialay
- Conjunto de edificaciones tradicionales de Ontalvilla de Valcorba

– Dotaciones Urbanísticas

A los efectos de las vías públicas, se plantea la modificación puntual de Alineaciones en zonas estratégicas con el fin de evitar puntos conflictivos o de embudo, al tiempo que, en las zonas en las que la

inexistencia de edificación así lo permita, se establecen unas alineaciones que permitan unos viarios amplios y cómodos.

No obstante, en el ámbito de la Zona 1, donde se concentran las edificaciones tradicionales, no se plantean modificaciones de alineación que no se estimen absolutamente necesarias o que se prevean posibles por el posible estado de deterioro de las edificaciones que se verían afectadas.

Respecto de las redes de servicios urbanos, la actuación más importante que se plantea y con carácter prioritario, es la unificación y depuración de todos los puntos de vertido de la red general de saneamiento de los núcleos urbanos de el Cubo de Hogueras y Martialay, así como la pavimentación y cobertura de otros servicios de los distintos ámbitos que expresamente se indican mediante la delimitación de las Actuaciones Aisladas de Urbanización que anteriormente se mencionaron.

Los equipamientos públicos con los que cuenta Alconaba se estiman, en líneas generales, escasos para las necesidades municipales, por lo que se plantea la clasificación de determinadas parcelas municipales con el objetivo que el Ayuntamiento les de el destino que en cada momento considere más adecuado.

Como espacios libres o zonas verdes, se califican los parques y jardines existentes en los distintos núcleos en la actualidad, además de determinadas áreas en las que se localizan elementos etnológicos como pueden ser las fuentes o los lavaderos, que tienen un cierto carácter institucional e histórico en la conciencia común de los habitantes de Alconaba.

A ello hay que añadir tanto la reserva de suelo para equipamiento que se prevé en la Unidad de Actuación de Martialay como, principalmente, la gran reserva para Zona verde que se incluye, con vistas a su configuración como un elemento estructurante en el conjunto municipal.

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres, existentes y propuestos, así como la superficie de suelo que ocupan.

– Equipamientos

Núcleo	Denominación	Superficie (m ²)
Alconaba	Ayuntamiento	63
	Iglesia - Cementerio	690
	Frontón	297
	Antiguas Escuelas - Centro Social	450
	Antigua Fragua	402
	Lavaderos	93
	Total Equipamientos Alconaba	1.995
Cubo de Hogueras	Iglesia - Cementerio	355
	Salon Municipal - Frontón	327
	Lavaderos	79
Total Equipamientos Cubo de Hogueras	761	
Martialay	Iglesia	164
	Centro Social	115
	Báscula	64
	Frontón	564
	Lavaderos	93
	Equipamiento UA.Mart.1	400
Total Equipamientos Martialay	1.400	
Ontalvilla de Valcorba	Iglesia	293
	Centro Social	129
	Lavaderos	83
	Equipamiento AAU.Onta.1	479
Total Equipamientos Ontalvilla de Valcorba	984	
TOTAL EQUIPAMIENTOS	5.140	

– Espacios Libres y Zonas Verdes

Núcleo	Denominación	Superficie (m ²)
Alconaba	Espacios Libres Iglesia	391
	Espacio Libre Antiguas Escuelas	477
	Espacio Libre Antigua Fragua	267
	Espacios Libres Lavaderos	972
	Espacio Libre AAU.Alco.4	1.137
Total Espacios Libres Alconaba	3.244	
Cubo de Hogueras	Espacio Libre Lavaderos	348
	Espacio Libre Frontón	364
Total Espacios Libres Cubo de Hogueras	712	
Martialay	Espacio Libre Frontón	1.084
	Espacio Libre Lavaderos	391
	Espacio Libre UA.Mart.1	4.990
Total Espacios Libres Martialay	6.465	
Ontalvilla de Valcorba	Espacio Libre Iglesia	351
Total Espacios Libres Ontalvilla de Valcorba	351	
TOTAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	10.772	

3.3 SUELO URBANIZABLE. DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y EVOLUCION

Cuantificación.

La estructura del Suelo Urbanizable propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes planos de ordenación:

Denominación	Uso	Superficie (m ²)
SURD.od	Residencial	32.744

Descripción de la Propuesta.

El Suelo urbanizable de Alconaba se concreta en un área y en un tipo de sector en lo que a uso se refiere, a saber: la parcela al norte del núcleo urbano de Alconaba, de propiedad municipal y de uso residencial.

Por lo motivos ya expuestos anteriormente, se ha definido como sector de Suelo Urbanizable Delimitado, dada la concreción de sus límites y su estructura de propiedad, como ya ha quedado suficientemente enunciado.

Dada esa titularidad municipal, y la posibilidad de plantear desde las propias Normas la ordenación detallada del sector, se establece dicha ordenación que exima de la redacción del Plan Parcial y permita acometer las iniciativas de desarrollo inmediatamente después de la aprobación definitiva de estas Normas, con el correspondiente Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

El modelo elegido para el desarrollo de la zona busca cumplir varios objetivos:

-Por un lado se busca la adecuada sintonía tipológica con el resto de las edificaciones de Alconaba, tanto en lo referente a las características volumétricas como en lo referente a los principales invariantes de la edificación.

-Al mismo tiempo, se persigue la posibilidad de acometer el desarrollo del conjunto por fases, en función de las posibilidades económicas disponibles, y que cada fase de desarrollo pueda ser independiente de la siguiente.

-Por último, se persigue dotar al ayuntamiento de una reserva de suelo suficiente que le permita acometer las estrategias en materia de vivienda que estime oportunas.

A la vista de los objetivos antes apuntados, se propone una ordenación detallada cuyos ejes principales son los siguientes:

-Los ámbitos de cesión de equipamiento y espacios libres se ubican en la zona de contacto con el resto del núcleo urbano, de manera que se obtengan y formalicen dichas cesiones completamente desde la primera fase de desarrollo y que una vez culminado el mismo queden englobadas por el conjunto e integradas en la estructura final del núcleo urbano.

-La estructura viaria se plantea en ejes paralelos de crecimiento radioconcéntrico, conectados a un eje principal perpendicular, de modo que cada uno de aquellos ejes paralelos suponga una posible fase de ejecución autónoma e independiente.

-Se plantea el establecimiento de ordenanzas de edificación que definan unas composiciones volumétricas similares a las existentes en el resto del núcleo urbano, en el que la principal característica es la de la presencia de la tipología de vivienda adosada pero presentando un cierto grado de permeabilidad en las edificaciones.

-Por último, dichas ordenanzas establecen condiciones estéticas que permitan la adecuada integración del conjunto con el resto del núcleo urbano.

En definitiva, el Suelo Urbanizable, que se define en la ficha de desarrollo correspondiente, implica la calificación de 15.588 m² de suelo residencial, con un máximo de 94 viviendas posibles, 3.626 m² de suelo de reserva para el sistema de espacios libres y zonas verdes y 3.281 m² destinados a equipamientos

3.4 SUELO RUSTICO: DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y PROTECCIONES

Cuantificación.

El Suelo Rústico representa el 99,36% del suelo del término municipal, ocupando un área de 5.176,73 ha.

Protecciones Propuestas.

El objetivo general en Suelo Rústico es el de evitar la aparición de construcciones y usos ilegales e impedir la formación de núcleos de población.

Se han establecido 2 zonas distintas dentro del Suelo Rústico, con sus correspondientes categorías:

Suelo Rústico Común	SR.C
Suelo Rústico con Protección	SR.P
Protección Natural	SR.PN
grado "vías pecuarias"	SR.PN.vp
grado "cauces y riberas"	SR.PN.cr
Protección Cultural	SR.PC
Protección de Infraestructuras	SR.PI

-El Suelo Rústico Común (SR.C), está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, dada la inclusión de la totalidad del término municipal en los límites del Parque Natural de Arribes de Duero.

-El Suelo Rústico con Protección (SR.P) se establece, con arreglo a lo especificado en la LUCyL/99, en base a las siguientes causas:

-En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección Natural (SR.PN), constituido por los terrenos calificados como zonas de uso limitado del Espacio Natural Protegido, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

-En el caso concreto de Alconaba, constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, aquellas áreas en las que se conservan áreas relativamente extensas de vegetación arbórea (frondosas y quercíneas asociadas con matorral y/o pastizal) y los Montes de Utilidad Pública nº 294, "Las Carrasquillas", de 104,23 Has., en la Entidad Local Menor de Ontalvilla de Valcorba, y el nº 351, "Valquemado y Cinta de la Garza", de 166.30 Has., perteneciente al Ayuntamiento de Alconaba.

Además de la protección genérica establecida en el párrafo precedente, se establecen dos categorías en el SR.PN:

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado "Vías Pecuarias" (SR.PN.vp) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con el ancho legal de las vías pecuarias "Cordel de Peñaranda", "Cordel de Torralba o de Soria a San Miguel", "Vereda de Soria a Sauquillo de Boñices", "Colada de Soria a Ledesma por Aldealfuente", "Colada de Soria a Tejado por Tapiela", "Colada del Camino de Tardajos de Duero", "Colada del pueblo al monte por el camino de Blasco Nuño", "Colada del Camino de Alconaba a Carazuelo", "Colada del Camino de Alconaba a Fuentesauco por Martialay" y "Colada de Soria a Almenar de Soria por las entidades menores de Ontalvilla de Valcorba y Martialay", a su paso por el término municipal.

Los trazados de dichas vías pecuarias figuran, además de los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a estas Ordenanzas y Normas.

En este tipo de suelo se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado "cauces y riberas" (SR.PN.cr) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con los márgenes de los cursos fluviales.

En este tipo de suelo se estará a lo dispuesto en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986:

-El Suelo Rústico con Protección Cultural (SR.PC), está constituido por los terrenos catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

En este caso se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre los ámbitos en los que se localizan los elementos protegidos y los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal, al amparo de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, sobre los que, además, les será de aplicación directa la legislación sectorial correspondiente.

Según indicaciones del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, se adjunta como anexo a las presentes Normas un Informe arqueológico conteniendo el Catálogo de los Bienes integrantes del patrimonio arqueológico y las necesarias normas para su protección.

Por ello, se establecen los perímetros de la protección cultural en función de las delimitaciones establecidas en el referido informe.

-El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR.PI), está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras nacionales N-122 y N-234, las carreteras provinciales SO-V-3128, SO-V-3127 y SO-V-3130, la línea férrea Soria - Calatayud, que incluyen las zonas de dominio público, afección y servidumbre de las citadas infraestructuras, así como franjas correspondientes con el trazado de las Líneas de Alta Tensión y del gaseoducto, a su paso por el término municipal.

Del mismo modo se establece la protección sobre los ámbitos donde se proyecta la ejecución de las autovías A-11 y A-111 y el trazado del ramal de conexión con la línea de alta velocidad Madrid - Zaragoza.

En este tipo de suelo se estará a lo dispuesto en la Ley de 18 de Marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y servidumbres de paso para instalaciones de energía eléctrica, en el Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, en la Ley 25/1998, de 29 de julio de Carreteras del Estado, Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en el R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Ley 16/1987, de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) y su Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre de Delimitación y limitaciones

de uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, establecidas para los terrenos inmediatos al ferrocarril.

Todas las áreas antes señaladas aparecen señaladas en el plano de ordenación O.1

Independientemente de las protecciones propuestas, serán de aplicación, como ya se ha comentado, las legislaciones sectoriales correspondientes.

3.5 CUADROS CARACTERISTICOS.

De las 5.210 Ha. que tiene el término municipal de Alconaba, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

Clase de suelo	Criterios de gestión	Superficies (m²)
Alconaba		69.748
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	30.782
Total Suelo Urbano Alconaba		100.530
Cubo de Hogueras		25.995
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	13.466

Cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización

	Ámbito	Sup. Edificable		Viario	Esp. libres	Equip.	Sup. Total	Viv.	Densidad	Déficit Infraes.
		zona 1	zona 2							
ALCONABA	AAU.Alco.1	2.545	-	2.066	-	-	4.611	77	25,01	1,2,3,4
	AAU.Alco.2	-	1.488	535	-	-	2.023			1,2,4
	AAU.Alco.3	-	637	437	-	-	1.074			1,2,3
	AAU.Alco.4	5.076	-	2.969	1.137	-	9.182			1,2,3,4
	AAU.Alco.5	5.024	-	1.335	-	-	6.359			1,2,3,4
	AAU.Alco.6	5.061	-	1.407	972	93	7.533			1,2,3,4
	TOTAL	17.706	2.125	8.749	2.109	93	30.782			
CUBO DE HOGUERAS	AAU.Cubo.1	3.619	-	928	-	-	4.547	34	25,25	1,2,3,4
	AAU.Cubo.2	3.953	-	932	-	-	4.885			1,2,3,4
	AAU.Cubo.3	2.935	-	735	364	-	4.034			1,2,3,4
	TOTAL	10.507	0	2.595	364	0	13.466			
MARTIALAY	AAU.Mart.1	4.444	-	966	-	-	5.410			1,2,3,4
	AAU.Mart.2	1.360	-	1.518	335	564	3.777	80	22,00	1,2,3,4
	AAU.Mart.3	1.421	-	303	-	-	1.724			1,2,3
	AAU.Mart.4	6.159	12.420	6.877	-	-	25.456			1,2,3,4
	TOTAL	13.384	12.420	9.664	335	564	36.367			
ONTALVILLA DE VALCORVA	AAU.Onta.1	1.970	8.044	2.402	-	479	12.895	62	18,07	1,2,3,4
	AAU.Onta.2	1.175	4.374	1.604	-	-	7.153			1,2,3,4
	AAU.Onta.3	974	-	456	-	-	1.430			1,2
	AAU.Onta.4	4.757	5.353	2.718	-	-	12.828			1,2,3,4
	TOTAL	8.876	17.771	7.180	0	479	34.306			
TOTAL AAU	50.473	32.316	28.188	2.808	1.136	114.921	253	22,02		

DEFICIT INFRAESTRUCTURAL: 1. Abastecimiento; 2. Saneamiento; 3. Electricidad; 4. Pavimentación, acerado

En los planos de infraestructuras propuestas correspondientes (O.4.1 y O.4.2) se detalla, para cada ámbito, en que zona o vía se localiza el déficit infraestructural correspondiente.

Cuadro de Unidades de Actuación

SECTOR	SUPE. EDIFICABLE	VIARIO	ESP. LIBRES	EQUIP	SUPE. TOTAL	Nº. PLAZAS	Nº. VIV.	DENS.	APROV. LUCRATIVO (m²)	APROV. MEDIO (m²/m²)
MARTIALAY UA.Mart.1	6.771	1.315	4.990	400	13.476	40	14	10,39	4.000	0,30

Cuadro de Sector de Suelo Urbanizable:

SECTOR	SUPERFICIE TOTAL	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	Nº. PLAZAS	VIVIENDAS	DENSIDAD	APROV. LUCRATIVO MAX. (m²)	APROV. MEDIO MAX. (m²/m²)
SURD.od	32.744	3.626	3.281	176	94	28,71	16.400	0,50

A la vista de los datos anteriormente expuestos, la propuesta implica un total de 114.921 m² de suelo residencial, en Actuaciones

Clase de suelo	Criterios de gestión	Superficies (m²)
Total Suelo Urbano Cubo de Hogueras		39.461
Martialay		41.612
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	36.367
	Unidades de Actuacion (UA)	13.476
Total Suelo Urbano Martialay		91.455
Ontalvilla de Valcorba		34.215
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	34.306
Total Suelo Urbano Ontalvilla de Valcorba		68.521
Total Suelo Urbano SU		299.967
Total Suelo Urbanizable SUR		32.744
Suelo Rústico SR (Ha)		5.176,73
Término Municipal Completo (Ha)		5.210,00

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus Actuaciones Aisladas de Urbanización, Unidades de Actuación y Suelo Urbanizable, según los siguientes cuadros:

Aisladas de Urbanización, con una estimación de 253 viviendas, entre las ya existentes y las que se prevén que se puedan edificar, lo que

arroja una densidad media total de 22,02 viv/ha, 13.476 m² en Unidades de Actuación, con una previsión de 14 viviendas y una densidad de 10,39 viv/ha., y 32.744 m² de suelo residencial en Suelo Urbanizable Delimitado, con un máximo total de 94 viviendas propuestas, lo que arroja una densidad media de 28,71 viv/ha.

El total de la capacidad residencial quedaría, de esta forma, en 486 viviendas, de las cuales 125 son las ya existentes (datos Censo 1991) y las otras 361 las que establece la propuesta.

4. RESULTADOS DE PARTICIPACION PUBLICA

Durante el período de exposición pública del documento de Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales, se presentaron un total de 14 Alegaciones al documento, de las que 5 fueron rechazadas en todo su contenido, y 9 aceptadas parcialmente o en su totalidad.

Además se solicitaron los preceptivos informes sectoriales a las distintas entidades y organismos implicados habiéndose obtenido informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, Diputación Provincial de Soria, Ministerio de Ciencia y Tecnología, Delegación de Patrimonio y Urbanismo de RENFE y de la Delegación Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

Al mismo tiempo, y de acuerdo con lo solicitado por el Ayuntamiento de Alconaba y sus Entidades Locales Menores, se han introducido las siguientes modificaciones respecto del documento aprobado inicialmente:

PLANOS DE ORDENACION

– ALCONABA:

-Calificar como uso equipamiento la parcela 13958-02, en la que se ubica la antigua fragua.

-Calificar de espacio libre la parcela 13953-02, frente a la fragua anteriormente citada.

-Incluir en Suelo Urbano y calificar como zona verde, espacios libres y viario, las parcelas catastrales municipales de rústica nº 5081, nº 5082, nº 5083, nº 5084 y nº 5085, en la zona de la fuente y los lavaderos, calificando éstos últimos como equipamiento.

-Eliminar la protección establecida sobre las edificaciones de la parcela nº 5067 por haber desaparecido dichas construcciones, dado su avanzado estado de ruina.

-Corregir el plano de información correspondiente a la red de abastecimiento de agua, reubicando el depósito de abastecimiento en su ubicación actual, al sur del núcleo urbano, junto a la carretera.

– MARTIALAY:

-Incluir las parcelas catastrales de rústica nº 5040, nº 5041, nº 5042, nº 5043, nº 5044, nº 5045, nº 5049 y nº 5050, como Suelo Urbano No Consolidado.

-Incluir las parcelas catastrales de rústica nº 5012, nº 5013, nº 5014, nº 5015, nº 5016 y nº 5221 como Suelo Urbano Consolidado.

-Marcar la vía existente entre las parcelas catastrales de rústica nº 5105 y nº 9269.

-Cambiar la zona de ordenanza de aplicación en la manzana catastral 35182, pasándola de Zona 2 a Zona 1.

-Definir para la manzana referida en el punto anterior, las nuevas alineaciones con arreglo a la actual estructura de la propiedad existente.

-Establecer la modificación de alineaciones tomando como referencia el eje de las calles, salvo en aquellos puntos en los que la existencia de elementos protegidos imposibilite tal medida.

-Corregir el plano de información correspondiente a la red de abastecimiento de agua, según esquema aportado por el representante de la Entidad Local Menor.

– EL CUBO DE HOGUERAS:

-Clasificar como Suelo Urbano Consolidado, las parcelas catastrales de rústica nº 5011, nº 5014, nº 5015 y parte de la parcela muni-

pal nº 5010, tras el centro social y el frontón, estableciendo un vial de acceso en el lindero que comparten.

-Clasificar como Suelo Urbano Consolidado, la esquina suroccidental de la parcela catastral de rústica nº 130, en el acceso al núcleo urbano por la carretera SO-V-3127.

-Clasificar como Suelo Urbano Consolidado, parte de las parcelas catastrales de rústica nº 5001 y nº 5030, en el extremo sur del núcleo.

– ONTALVILLA DE VALCORVA:

-Clasificar como Suelo Urbano Consolidado la ampliación que se establece al sur del núcleo urbano.

-Clasificar como Suelo Urbano Consolidado las dos edificaciones existentes al norte del núcleo urbano.

ORDENANZAS Y NORMAS REGULADORAS

-Modificar el artículo "8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS", en Suelo Rústico, estableciendo las siguientes distancias mínimas de las explotaciones ganaderas a los núcleos urbanos:

Explotación Industrial: 500 m

Resto de explotaciones ganaderas: 1.000 m./2.000 m. en ganado porcino.

-Definiendo como explotación industrial aquellas que tengan más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.), equivalente a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne ó 67 conejas madre

-Definir, en el artículo "6.3.9 ALTURAS", para la Zona de ordenanza 2, 2 plantas como el número máximo de plantas admisible, según indicación del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria.

-Contemplar la legislación sectorial de reciente aprobación, y en particular la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrado de la Contaminación.

INDICE

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS

Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Art. 1.1.2 DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA

Art. 1.1.4 VIGENCIA

Art. 1.1.5 REVISION Y SUSTITUCION

Art. 1.1.6 MODIFICACIONES

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

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

Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art. 2.1.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art. 2.1.2 FINALIDAD, FORMULACION Y TRAMITACION

Art. 2.1.3 DETERMINACIONES

Art. 2.1.4 DOCUMENTACION

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 2.1.5 FINALIDAD

Art. 2.1.6 CONTENIDO

SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art. 2.1.7 AMBITO Y LIMITACIONES

Art. 2.1.8 FINALIDADES

Art. 2.1.9 DETERMINACIONES

Art. 2.1.10 DOCUMENTACION

Art. 2.1.11 NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION

Art. 2.1.12 CATALOGOS

CAPÍTULO 2. EJECUCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS

SECCIÓN PRIMERA: GESTION

- Art. 2.2.1 ACTUACIONES AISLADAS
- Art. 2.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACION
- Art. 2.2.3 SISTEMAS DE ACTUACION
- Art. 2.2.4 EJECUCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS NORMAS
- Art. 2.2.5 PROYECTOS DE ACTUACION

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION

- Art. 2.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS
- Art. 2.2.7 PROYECTOS DE OBRAS
- Art. 2.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS
- Art. 2.2.9 OBRAS DE DEMOLICION
- Art. 2.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACION
- Art. 2.2.11 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS
- Art. 2.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS
- Art. 2.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACION
- Art. 2.2.14 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
- Art. 2.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES
- Art. 2.2.16 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES
- Art. 2.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS
- Art. 2.2.18 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS

TÍTULO TERCERO: INFORMACION, LICENCIAS Y CONTROL URBANISTICOS

CAPÍTULO 1. INFORMACION URBANISTICA

- Art. 3.1.1 ACCESO PUBLICO A LA NORMATIVA

CAPÍTULO 2. LICENCIAS

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

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

SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES PARTICULARES

- Art. 3.2.11 LICENCIAS DE PARCELACION Y REPARCELACION
- Art. 3.2.12 LICENCIAS DE OBRAS
- Art. 3.2.13 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION
- Art. 3.2.14 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES
- Art. 3.2.15 LICENCIAS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS
- Art. 3.2.16 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION
- Art. 3.2.17 AUTORIZACIÓN DE INICIO DE LA ACTIVIDAD Y LICENCIA DE APERTURA

CAPÍTULO 3. CONTROL URBANISTICO

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

CAPÍTULO 4. CONSERVACION Y RUINA DE EDIFICACIONES

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

TÍTULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DIMENSIONALES

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

- Art. 4.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA
- Art. 4.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE
- Art. 4.1.3 ALINEACIONES
- Art. 4.1.4 PARCELA MINIMA
- Art. 4.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

SECCIÓN SEGUNDA: POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

- Art. 4.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO
- Art. 4.1.7 POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES
- Art. 4.1.8 TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES
- Art. 4.1.9 POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

SECCIÓN TERCERA: OCUPACION DE LA PARCELA

- Art. 4.1.10 DEFINICION
- Art. 4.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE
- Art. 4.1.12 SUPERFICIE OCUPADA
- Art. 4.1.13 SUPERFICIE LIBRE
- Art. 4.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

SECCIÓN CUARTA: EDIFICABILIDAD

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

SECCIÓN QUINTA: FORMA DE LOS EDIFICIOS

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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES HIGIENICAS Y DE CALIDAD

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES HIGIENICAS

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

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE CALIDAD

- Art. 4.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE HIGIENE AMBIENTAL

- Art. 4.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES EN LOS EDIFICIOS

SECCIÓN PRIMERA: DOTACIONES, SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS

- Art. 4.3.1 DOTACION DE AGUA
- Art. 4.3.2 EVACUACION DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA
- Art. 4.3.3 ENERGIA ELECTRICA Y PUESTA A TIERRA
- Art. 4.3.4 COMBUSTIBLES
- Art. 4.3.5 EVACUACION DE HUMOS Y GASES
- Art. 4.3.6 RETIRADA DE BASURAS

- Art. 4.3.7 SERVICIOS POSTALES
 Art. 4.3.8 TELEFONOS
 Art. 4.3.9 RECEPCION DE TV Y RADIO
 Art. 4.3.10 PARARRAYOS
 Art. 4.3.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION
 Art. 4.3.12 APARCAMIENTO
- CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS
 Art. 4.4.1 DEFINICION Y CLASIFICACION
 Art. 4.4.2 SEÑALIZACION
 Art. 4.4.3 ACCESOS
 Art. 4.4.4 AREAS DE CIRCULACION Y HUECOS
 Art. 4.4.5 PROTECCION CONTRA FUEGO Y RAYO
- CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTETICAS DE LOS EDIFICIOS
 Art. 4.5.1 DEFINICION Y GENERALIDADES
 Art. 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO
 Art. 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS
 Art. 4.5.4 COMPOSICION Y MATERIALES DE FACHADAS
 Art. 4.5.5 VUELOS Y REMETIDOS
 Art. 4.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS
 Art. 4.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS
 Art. 4.5.8 CUBIERTAS
 Art. 4.5.9 MEDIANERIAS
 Art. 4.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS
 Art. 4.5.11 ELEMENTOS VEGETALES
- TÍTULO QUINTO : CONDICIONES DE LOS USOS Y LA URBANIZACION
- CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL
 SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA
 Art. 5.1.1 CLASES DE VIVIENDA
 Art. 5.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA
 SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA
 Art. 5.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS
- CAPÍTULO 2. USO PRODUCTIVO
 SECCIÓN PRIMERA: INDUSTRIA Y USOS AGRICOLA-GANADEROS
 Art. 5.2.1 DEFINICION Y CLASIFICACION
 Art. 5.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
 Art. 5.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS
 Art. 5.2.4 TALLERES DOMESTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO
 SECCIÓN SEGUNDA: OFICINAS
 Art. 5.2.5 DEFINICION Y CLASIFICACION
 Art. 5.2.6 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS
 Art. 5.2.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL
 Art. 5.2.8 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO
 SECCIÓN TERCERA: SALAS DE REUNION PARA EL OCIO
 Art. 5.2.9 DEFINICION Y CLASIFICACION
 Art. 5.2.10 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION PARA EL OCIO
 Art. 5.2.11 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL
 SECCIÓN CUARTA: HOSPEDAJE
 Art. 5.2.12 DEFINICION
 Art. 5.2.13 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE
- CAPÍTULO 3. USO DOTACIONES URBANISTICAS
 SECCIÓN PRIMERA: SERVICIOS URBANOS
 Art. 5.3.1 DEFINICION Y CLASIFICACION
 Art. 5.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS
 SECCIÓN SEGUNDA: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 Art. 5.3.3 DEFINICION Y CLASIFICACION
 Art. 5.3.4 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
 SECCIÓN TERCERA: EQUIPAMIENTOS
 Art. 5.3.5 DEFINICION Y CLASIFICACION
 Art. 5.3.6 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTOS
- CAPÍTULO 4. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
 Art. 5.4.1 DEFINICION Y CLASIFICACION
 Art. 5.4.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS
 Art. 5.4.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS
 Art. 5.4.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES
- CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION
 SECCIÓN PRIMERA: RED VIARIA. PAVIMENTACION
 Art. 5.5.1 ALINEACIONES Y RASANTES
 Art. 5.5.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PUBLICAS
 SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 Art. 5.5.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
 Art. 5.5.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO
 SECCIÓN TERCERA: RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO
 Art. 5.5.5 RED DE ALCANTARILLADO
 Art. 5.5.6 SANEAMIENTO
 SECCIÓN CUARTA: RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO
 Art. 5.5.7 DISTRIBUCION DE ENERGIA
 Art. 5.5.8 ALUMBRADO PUBLICO
 SECCIÓN QUINTA: RED DE TELEFONIA
 Art. 5.5.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED
 Art. 5.5.10 CONSIDERACIONES GENERALES
- TÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO
- CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO URBANO
 SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACION
 Art. 6.1.1 DEFINICION Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO
 SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO
 Art. 6.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
 Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION
- CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS
 SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
 Art. 6.2.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS
 Art. 6.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TÍTULOS
 Art. 6.2.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
 Art. 6.2.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA
 SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES
 Art. 6.2.5 PARCELA MINIMA
 Art. 6.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
 Art. 6.2.7 OCUPACION
 Art. 6.2.8 EDIFICABILIDAD
 Art. 6.2.9 ALTURAS
 SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS
 Art. 6.2.10 CONDICIONES HIGIENICAS
 Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTETICAS
 SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO
 Art. 6.2.12 USO PRINCIPAL
 Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES
- CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACION EN AREAS DE BORDE
 SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
 Art. 6.3.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS
 Art. 6.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TÍTULOS
 Art. 6.3.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
 Art. 6.3.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES
 SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES
 Art. 6.3.5 PARCELA MINIMA
 Art. 6.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
 Art. 6.3.7 OCUPACION

Art. 6.3.8 EDIFICABILIDAD
 Art. 6.3.9 ALTURAS
 SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS
 Art. 6.3.10 CONDICIONES HIGIENICAS
 Art. 6.3.11 CONDICIONES ESTETICAS
 SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE USO
 Art. 6.3.12 USO PRINCIPAL
 Art. 6.3.13 USOS COMPATIBLES
 CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS: UNIDADES DE ACTUACION
 SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION
 Art. 6.4.1 AMBITO, DEFINICIÓN Y CONDICIONES
 TÍTULO SEPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE
 CAPÍTULO 1. AMBITO Y REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
 Art. 7.1.1 DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION
 Art. 7.1.2 REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
 Art. 7.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION
 CAPÍTULO 2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE
 Art. 7.2.1 DESARROLLO
 Art. 7.2.2 DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES
 CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES
 Art. 7.3.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES
 TÍTULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RUSTICO
 CAPÍTULO 1. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO
 Art. 8.1.1 DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION
 Art. 8.1.2 REGIMEN URBANISTICO
 Art. 8.1.3 AREAS DE PROTECCION
 CAPÍTULO 2. NUCLEO DE POBLACION
 Art. 8.2.1 DEFINICION
 Art. 8.2.2 JUSTIFICACION DE NO FORMACION
 Art. 8.2.3 PELIGRO DE FORMACION DE NUCLEO
 CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS
 Art. 8.3.1 USOS ADMISIBLES
 Art. 8.3.2 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS
 Art. 8.3.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR
 Art. 8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS
 Art. 8.3.5 EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA
 Art. 8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL
 Art. 8.3.7 EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA
 Art. 8.3.8 ESPACIOS DE ACAMPADA
 Art. 8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL
 Art. 8.3.10 EDIFICACIONES EXISTENTES
 CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO CON PROTECCIONES
 Art. 8.4.1 DIVISION DE ZONAS EN SUELO RÚSTICO
 Art. 8.4.2 SUELO RUSTICO COMUN
 Art. 8.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCION
 Art. 8.4.4 CUADRO DE USOS EN SUELO RUSTICO
 CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESPECIFICAS DE TRAMITACION
 Art. 8.5.1 PROCEDIMIENTO
 TÍTULO NOVENO: NORMAS DE PROTECCION DE ELEMENTOS DE INTERES
 SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES
 Art. 9.1.1 DEFINICION
 Art. 9.1.2 ELEMENTOS A PROTEGER
 Art. 9.1.3 PLANES Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION
 Art. 9.1.4 NORMAS DE PROTECCION DEL TERRITORIO
 SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS
 Art. 9.1.5 AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVA
 Art. 9.1.6 NIVELES DE PROTECCION. ZONAS DE INFLUENCIA

Art. 9.1.7 NORMAS DE PROTECCION CONTEXTURAL
 Art. 9.1.8 NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL
 Art. 9.1.9 NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL
 Art. 9.1.10 NORMAS PARTICULARES DE TRAMITACION DE LICENCIAS
 Art. 9.1.11 INVENTARIO DE BIENES PROTEGIDOS. CATALOGO
 SECCIÓN TERCERA: PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES
 Art. 9.1.12 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA
 SECCIÓN CUARTA: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
 Art. 9.1.13 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA
 SECCIÓN QUINTA: VIAS DE COMUNICACION, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PUBLICOS
 Art. 9.1.14 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA
 ANEXO: DOCUMENTACION SECTORIAL

BIENES DE INTERES CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALCONABA INCLUIDOS EN EL INVENTARIO ARQUEOLOGICO DE LA PROVINCIA DE SORIA, REMITIDO POR EL SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON
 INFORMACION DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON SOBRE LOS MONTES DE UTILIDAD PUBLICA DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALCONABA
 INFORMACION DE LAS VIAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALCONABA, REMITIDA POR EL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Naturaleza y ámbito de las normas

Art. 1.1.1 OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

El objeto de las presentes Ordenanzas y Normas Regulatoras es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Alconaba.

Art. 1.1.2 DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

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

Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los títulos Sexto, Séptimo y Octavo de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 1.1.3 LEGISLACION URBANISTICA

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

1. Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (LRSV/98).
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).
4. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

5. Artículo 38 de la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, que modifica el artículo 127 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

6. Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria.

Art. 1.1.4 VIGENCIA

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

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

Art. 1.1.5 REVISION Y SUSTITUCION

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

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

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

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL/99 para los propios Plan General o Normas.

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

Art. 1.1.6 MODIFICACIONES

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL/99.

Art. 1.1.7 SUPLETORIEDAD

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Ordenanzas y Normas Reguladoras, será de aplicación lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99), Ley Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ambito Provincial, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

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

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

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

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

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

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

Art. 1.1.9 DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

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

1. Propuestas generales, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.

2. Perímetros de Clasificación del término municipal en las clases definidas en el Título Sexto y Séptimo, y sus correspondientes categorías.

3. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

4. Catálogo de elementos protegidos.

5. En Suelo Urbano Consolidado, el 90% (referido a su superficie) de la zonificación establecida, entendida como asignación e intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de edificación y urbanización.

6. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, el aprovechamiento medio máximo, la densidad máxima, los usos predominantes y prohibidos, los sistemas generales y los espacios libres públicos cuando (en este último caso) expresamente se haga mención de su carácter vinculante.

7. En Suelo Rústico, las normas de protección que se establezcan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el Medio Natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

8. Aquellas otras de carácter potestativo que expresamente se señalan en los artículos correspondientes.

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

TÍTULO SEGUNDO

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1

Instrumentos de desarrollo

SECCIÓN PRIMERA

Generalidades

Art. 2.1.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación posibles para desarrollar las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, según la vigente legislación son:

1. Planes Parciales
2. Estudios de Detalle
3. Planes Especiales

SECCIÓN SEGUNDA

Planes Parciales

Art. 2.1.2 FINALIDAD. FORMULACION Y TRAMITACION

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

a) En los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

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

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la citada Ley, correspondiendo a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los art. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

Art. 2.1.3 DETERMINACIONES

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

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

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

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

- Trazado y características de la red de comunicaciones y enlace con el sistema general exterior previsto, señalando rasantes, alineaciones y dotación de aparcamientos.

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

- Plan de etapas para el desarrollo de sus determinaciones.

La densidad resultante en el sector no podrá ser superior a 30 viviendas ó 5.000 m² construidos por hectárea, según art. 36 de la LUCyL/99.

Art. 2.1.4 DOCUMENTACION

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

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

SECCIÓN TERCERA

Estudios de detalle

Art. 2.1.5 FINALIDAD

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

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

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

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

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

Art. 2.1.6 CONTENIDO

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

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

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

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

SECCIÓN CUARTA

Planes y normas especiales

Art. 2.1.7 AMBITO, LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL/99.

Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

Art. 2.1.8 FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente, según art. 47 de la LUCyL/99. Se distinguen dos tipos:

a) Planes Especiales de Protección

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

b) Planes Especiales de Reforma Interior

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del Suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse tanto en Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado.

Art. 2.1.9 DETERMINACIONES

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL/99, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio declarados como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Art. 2.1.10 DOCUMENTACION

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, debiendo concretar sus determinaciones según desarrollo reglamentario de la LUCyL/99.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de su conveniencia.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
4. Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
5. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
6. Estudio económico-financiero.

Cuando se trate de reforma interior contendrán la documentación prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

Art. 2.1.11 NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION

Podrán redactarse, Normas Especiales de Protección con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales, para la cataloga-

ción, conservación restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

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

Art. 2.1.12 CATALOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes o Normas Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se registrarán por su legislación específica.

CAPÍTULO 2

Ejecución de las actuaciones previstas en las Normas

SECCIÓN PRIMERA

Gestión

Art. 2.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

Actuaciones aisladas de urbanización (AAU).

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en las normas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de la licencia.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en la legislación urbanística de aplicación.

En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

Actuaciones aisladas de normalización.

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización (UN) utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las Normas, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos apartados anteriores.

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

Actuaciones aisladas de expropiación.

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento que reglamentariamente establezca la legislación urbanística.

Actuaciones aisladas de ocupación directa.

El Ayuntamiento puede desarrollar en Suelo Urbano y Urbanizable actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

Art. 2.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACION

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

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

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL/99. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL/99.

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

Art. 2.2.3 SISTEMAS DE ACTUACION

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

1. Concierto, que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

2. Compensación, que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL/99. Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria. Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.

3. Cooperación, que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento. Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios. El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

4. Concurrencia, que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99. Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o El Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

5. Expropiación, que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL/99, por el Título IV de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y por la legislación ge-

neral de Expropiación Forzosa. Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los arts. 74 y siguientes de la LUCyL/99.

Art. 2.2.4 EJECUCION DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS PRESENTES NORMAS

Una vez aprobadas definitivamente las presentes Normas Urbanísticas, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL/99, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga para cada una de las distintas unidades de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la citada Ley, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas que se establecen en el art. 74 de la LUCyL/99.

Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

Según lo dispuesto en el artículo 96 de la LUCyL/99, cuando sea conveniente anticipar determinados gastos de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y en los siguientes apartados.

- El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

- El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlos con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del art. 70 de la LUCyL/99.

Art. 2.2.5 PROYECTOS DE ACTUACION

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL/99, los Proyectos de Actuación contendrán:

a) Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares.

b) Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL/99.

c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

d) Plazos para la ejecución de la actuación.

e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente.

f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador.

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL/99.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL/99.

Además de los establecidos en el art. 77 de la legislación anteriormente citada, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

SECCIÓN SEGUNDA

Instrumentos de ejecución

Art. 2.2.6 CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

1. Proyectos de obras.
2. Proyectos de urbanización.
3. Proyectos de instalaciones.
4. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas.

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmen- te en:

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

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Art. 2.2.7 PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de éstas en:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:
 - a. Restauración
 - b. Conservación
 - c. Consolidación o reparación

d. Acondicionamiento

e. Reestructuración

f. Obras exteriores

2. Obras de demolición.

3. Obras de nueva planta.

Art. 2.2.8 OBRAS EN LOS EDIFICIOS

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

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

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración

Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación

Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento

Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración

Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Art. 2.2.9 OBRAS DE DEMOLICION

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

Art. 2.2.10 OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Art. 2.2.11 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

1. Proyecto Básico (necesario para solicitar la licencia de obras):

a) Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.

b) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.

La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado.

2. Proyecto de ejecución (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:

- a) memoria de cimentación, estructura y oficios.
- b) Pliego de condiciones técnicas
- c) Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
- d) Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

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

Art. 2.2.12 PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no.

a) En los proyectos de obras en los edificios

1. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.

2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.

3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.

4. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de demolición:

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

c) En los proyectos de obras de nueva edificación:

1. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.

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

3. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Art. 2.2.13 PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Deberán contener, como mínimo, las condiciones generales de urbanización establecidas en el Capítulo III, Sección 1 de las NN.SS Provinciales de Soria, así como lo establecido en el Capítulo 5 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 2.2.14 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

1. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.

2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

3. Planos, que incluirán:

a. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización.

b. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.

4. Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Art. 2.2.15 PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Art. 2.2.16 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Contendrán la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.

2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.

3. Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.

4. Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Art. 2.2.17 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS

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

1. Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.

2. Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Art. 2.2.18 DOCUMENTACION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS

Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas, contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.

La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

TÍTULO TERCERO

INFORMACION, LICENCIAS Y CONTROL URBANISTICOS

CAPÍTULO 1

Información urbanística

Art. 3.1.1 ACCESO PUBLICO A LA NORMATIVA

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

Licencias

“NOTA: Son de estricta aplicación las disposiciones del Capítulo Primero del Título IV de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (arts. 97 a 105, ambos inclusive), siéndolo el presente Capítulo tan sólo con carácter supletorio y en lo que no se oponga o contradiga a dicha Ley ni a la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, o a la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y sus respectivos Reglamentos (ya dictados o que se dicten en el futuro).

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Generales

Art. 3.2.1 COMPETENCIAS DE OTORGAMIENTO

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

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

a) En actuaciones en Suelo Urbano, sobre elementos no incluidos en el Catalogo de Elementos Protegidos, ni en alguno de los supuestos enunciados en los puntos siguientes.

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

c) El otorgamiento de la autorización ambiental de las actividades o instalaciones que, teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación.

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

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

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

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

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

En este caso, el Ayuntamiento, una vez seguido el procedimiento establecido en el art. 25.2 de la LUCyL/99, ha de emitir un informe, que ha de remitir a la CTU junto con la documentación presentada por el solicitante, para obtener la autorización previa.

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

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

5. Requerirán informe previo de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental los expedientes relativos a la instalación, ampliación o reforma de las actividades, proyectos o instalaciones a las que se refiere la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental según Decreto 159/1994 de 14 de Julio, y evaluaciones de impacto ambiental, cuando así esté previsto en la misma y en su ámbito territorial respectivo. La licencia de obras para las citadas actividades no podrá ser concedida en tanto no se haya otorgado la autorización ambiental o licencia ambiental, según lo establecido en la citada Ley.

6. Requerirán informe del organismo correspondiente las actuaciones que se vean afectadas por otras normativas sectoriales y reseñados en artículos 9.1.5, 9.1.10, 9.1.12, 9.1.13 y 9.1.14 del Título Noveno de las presentes Normas. A título orientativo, y sin ánimo de ser una relación exhaustiva, los siguientes:

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

b) RENFE, cuando se trate de actuaciones en zona de dominio público, servidumbre o afectación de líneas férreas.

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

Art. 3.2.2 SUJECION A LA NORMATIVA

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

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

Art. 3.2.3 LICENCIA MUNICIPAL. ACTUACIONES SUJETAS

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

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

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

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

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

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

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

Art. 3.2.4 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS

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

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

Asimismo, para la obtención de la autorización o licencia ambiental de las actividades contempladas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental según Decreto 159/1994 de 14 de Julio, se estará a lo dispuesto en los citados textos.

1. Solicitud

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

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

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

Se podrá utilizar el modelo N° 3 de fichas guía que figuran en el Anexo 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de Soria.

2. Tramitación

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

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

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

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

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

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

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

3. Resolución

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

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

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

Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la li-

encia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

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

Art. 3.2.5 PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS

En las actuaciones descritas en las Disposiciones Particulares de la Sección 2ª, art. 3.2.12.1, podrá seguirse el siguiente procedimiento abreviado para la obtención de la correspondiente licencia.

En cualquier caso, quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones que afecten a edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos.

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

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

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

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

Art. 3.2.6 DENEGACION DE LICENCIA. RECURSOS

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

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

Art. 3.2.7 SILENCIO ADMINISTRATIVO. ACTOS PRESUNTOS.

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

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

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

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

Art. 3.2.8 TRANSMISION DE LICENCIAS

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

Art. 3.2.9 VIGENCIA, SUSPENSION Y REVOCACION DE LICENCIAS

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

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

2. Se suspenderá la validez de las licencias cuando las actuaciones ejecutadas se apartaran de las autorizadas en las mismas y hasta tanto no se subsanen las desviaciones producidas.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia sin causa justificada, entendiéndose que se efectúa la mencionada interrupción cuando la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento que quedó paralizada, calculado en base al presupuesto de ejecución material.

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

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

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

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

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

Art. 3.2.10 MODIFICACION DE PROYECTOS

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

SECCIÓN SEGUNDA

Disposiciones particulares

Art. 3.2.11 LICENCIAS DE PARCELACION Y REPARCELACION

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

No se concederá licencia:

1. Cuando la parcela no haya cumplido con las obligaciones y deberes que le correspondan, según se especifica en el punto 2 del art. 18 de la LUCyL/99.
2. Cuando la parcela objeto de la misma se encuentre incluida en la Delimitación de un Plan Especial no aprobado definitivamente.
3. Una Unidad de Actuación no desarrollada

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

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

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

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

La licencia de reparcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Actuación correspondientes, reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse con el acuerdo de aprobación definitiva, haciéndolo constar expresamente en

el mismo, de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que deberán incluir la documentación necesaria para ello.

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

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

2. Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que incluya:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas en las que se fundamente, en a que se describirá cada finca original existente (indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven) y cada una de las nuevas parcelas resultantes, explicitando su aptitud para el uso a que se destina según la normativa.

b) Planos que reflejen el estado actual de las fincas existentes, representando las edificaciones, el arbolado y los usos, a escala mínima 1:1.000 y sobre la base de los planos de ordenación de las presentes Normas.

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

Art. 3.2.12 LICENCIAS DE OBRAS

1. Actuaciones comunicadas

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

Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

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

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

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

2. Obras menores

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

Son actos sujetos a esta licencia las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Chapados exteriores.
- b) Demolición o construcción de tabiques mostradores.
- c) Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación.
- d) Sustitución o reparación de elementos de fachada.
- e) Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m.

f) Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates.

g) Reparación o reestructuración de instalaciones existentes.

h) Instalaciones de gas.

i) Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas.

j) Instalación de grúas.

k) Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes.

l) Lápidas, panteones, sepulturas y nichos.

m) Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas.

n) Pozos de abastecimiento.

o) Colocación de piscinas prefabricadas y construcción de pozos de hasta 20 m³.

p) Apertura de zanjas en vía pública y acometidas.

q) Construcción de cobertizos de dimensiones menores a 2 m. x 2 m.

r) Instalación de vallas y carteles publicitarios.

s) Colocación de postes.

t) Colocación de andamios.

u) Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m.

v) Cerramiento de terrazas.

w) Aquellas asimilables a las anteriores.

x) Las que por precisar de la colocación de andamios o por afectar a elementos se excluyen del punto 1 del presente artículo.

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

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

b) Plano de situación y emplazamiento para las solicitudes en Suelo Rústico

c) En los casos b), f) y v), planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones de la zona afectada, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.

d) En los casos i) y r) planos acotados con las dimensiones de los elementos que pretenden colocarse, situación materiales, etc.

e) En los casos k), p), r) y t), plano de emplazamiento indicando la ocupación de vía que se solicite y propuesta de solución para la circulación.

f) Cuando la obra afecte a fachada, fotografías del edificio o paraje en su conjunto.

3. Obras mayores

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

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

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

b) Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos 2.2.11 y 2.2.12 de las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

c) Para los edificios y zonas protegidas en función de su grado, la documentación complementaria establecida en el Título Octavo de estas Ordenanzas y Normas.

d) Certificaciones de andamios suscritas por Técnico competente, cuando sea necesaria su colocación, excepto en obras de nueva planta.

e) Compromiso de reutilización de los materiales mencionados en los Títulos Sexto y Noveno de las presentes Ordenanzas y Normas, al respecto de las obras de demolición.

f) Certificaciones registrales de adosamiento, mancomunidades de patios, tratamiento de medianerías y aquellas otras acreditaciones requeridas para los correspondientes casos en los diferentes artículos de estas Ordenanzas y Normas.

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

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

Art. 3.2.13 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION

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

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

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

2. Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos 2.2.13 y 2.2.14 de las presentes Ordenanzas y Normas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

Art. 3.2.14 LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Las actividades e instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, de acuerdo con su grado de incidencia sobre el medio ambiente, la seguridad y la salud, deben someterse al régimen de autorización ambiental, al régimen de licencia ambiental o al régimen de comunicación ambiental, según lo dispuesto en dicha Ley.

1. Actividades sometidas a comunicación Ambiental

El ejercicio de las actividades comprendidas en el Anexo V de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León precisará previa comunicación al Ayuntamiento, sin perjuicio de la aplicación de dicha Ley en lo que proceda, así como de la normativa sectorial.

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

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

b) Plano de situación

c) Plano acotado de la planta del local

d) Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones

e) Valoración de las instalaciones.

Cualquier cambio sustancial que se produzca en las actividades comprendidas en el citado Anexo V de la Ley 11/2003, también queda sometido al régimen de comunicación, salvo que por su carácter corresponda someterlas a los procedimientos de autorización ambiental regulados en la citada Ley.

2. Actividades sometidas a licencia Ambiental

Quedan sometidas al régimen de la licencia ambiental las actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente y en la normativa sectorial, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes. Se excluyen de esta intervención las actividades o instalaciones sujetas al régimen de la autorización ambiental, que se registran por su régimen propio.

La solicitud de licencia ambiental, junto con la documentación que se relaciona en este artículo, deberá dirigirse al Ayuntamiento. La solicitud debe ir acompañada, al menos, de la siguiente documentación:

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

b) Proyecto básico, redactado por técnico competente, con suficiente información sobre

-Descripción de la actividad o instalación, con indicación de las fuentes de las emisiones y el tipo y la magnitud de las mismas.

-Incidencia de la actividad o instalación en el medio potencialmente afectado.

-Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

-Las técnicas de prevención y reducción de emisiones.

-Las medidas de gestión de los residuos generados.

-Los sistemas de control de las emisiones.

-Otras medidas correctoras propuestas.

c) Autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable.

d) Declaración de los datos que, a criterio de quien lo solicita, gocen de confidencialidad de acuerdo con la legislación de aplicación.

e) Cualquier otra que se determine reglamentariamente o esté prevista en las normas municipales de aplicación.

El Ayuntamiento someterá el expediente a información pública durante veinte días mediante la inserción de un anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en el tablón de edictos del Ayuntamiento. Se hará, además, notificación personal a los vecinos inmediatos al lugar del emplazamiento propuesto, así como a aquellos que por su proximidad a éste pudieran verse afectados.

Finalizado el periodo de información pública, las alegaciones presentadas se unirán al expediente con informe del Ayuntamiento y se remitirá posteriormente el expediente a la Comisión de Prevención Ambiental que resulte competente.

El órgano competente para resolver la licencia ambiental es el Alcalde, poniendo fin a la vía administrativa. Cuando además de licencia ambiental se requiera licencia urbanística se procederá en la forma establecida en el artículo 99 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de cuatro meses. Transcurrido el plazo máximo sin haberse notificado la resolución, podrá entenderse estimada la solicitud presentada.

Previa la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia de apertura, tal y como se establece en el artículo 33 de la Ley 11/2003, y en el art. 3.2.17 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Actividades sometidas a Autorización Ambiental

Se someten al régimen de autorización ambiental las actividades o instalaciones que, teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la legislación básica estatal de aplicación, Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación.

La solicitud de la autorización, así como la documentación que se acompañe, se dirigirá a la Delegación Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. Dicha solicitud de autorización ambiental debe ir acompañada, además de por la documentación a la que se refiere la Ley 16/2002, por la siguiente documentación:

a) Proyecto básico que incluya, al menos, además de los aspectos señalados en la legislación básica, los documentos establecidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

b) Estudio de Impacto Ambiental, si procede.

c) Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.

En caso de un cambio sustancial en una actividad ya autorizada conforme a las disposiciones de la presente Ley, la solicitud debe ir referida a las partes de la instalación y a los aspectos afectados por el cambio.

Una vez completada la documentación, se abrirá trámite de información pública mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León y tendrá una duración de treinta días.

Una vez concluido el periodo de información pública, la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León correspondiente solicitará informe de los órganos que deban pronunciarse preceptivamente sobre materias de su competencia y de aquellos otros que se estime necesario para resolver sobre la solicitud de autorización ambiental.

La Comisión Territorial de Prevención Ambiental, elaborará la propuesta de resolución y, si procede, la propuesta de declaración de impacto ambiental, incorporando los condicionantes o medidas correctoras que resulten de los informes vinculantes emitidos.

Prevía la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente autorización de inicio de la actividad, tal y como se establece en el artículo 33 de la Ley 11/2003, y en el Art. 3.2.17 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 3.2.15 LICENCIAS DE ACTUACIONES URBANISTICAS DIVERSAS

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

1. Actuaciones urbanísticas provisionales

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

a) Sondeos de terrenos, a los que se acompañará compromiso del solicitante de reponer el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.

b) Vallados de obras y solares

c) Aperturas de zanjas y calas

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

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

2. Actuaciones urbanísticas estables

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

a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas construcción de piscinas y apertura de pozos, entendiéndose que las obras de vaciado no se admitirán independientemente de una obra principal, por tanto, su autorización será conjunta con la de esta.

b) La ejecución de vados de acceso de vehículos.

c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

d) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, etc.

e) Soportes publicitarios exteriores, que tendrán una vigencia máxima de dos años, considerándose tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayuntamiento.

f) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

g) Vertederos de residuos o escombros.

h) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.

i) Instalaciones o construcciones subterráneas, de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

j) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables, antenas, u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

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

Para las actividades clasificadas, será de aplicación lo contenido en los textos legales citados en el anterior artículo.

Asimismo, aquellos proyectos que deban ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, según la legislación sectorial aplicable, se ajustarán a su correspondiente tramitación.

Prevía a la puesta en marcha de actuaciones será preceptiva la obtención de la autorización de inicio de la actividad, licencia de apertura y de primera ocupación que corresponda.

Art. 3.2.16 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION

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

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

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

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

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

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

Art. 3.2.17 AUTORIZACIÓN DE INICIO DE LA ACTIVIDAD Y LICENCIA DE APERTURA

Con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a autorización y licencia ambiental, deberá obtenerse de la Administración Pública competente para el otorgamiento de la autorización o licencia ambiental, respectivamente, la autorización de puesta en marcha correspondiente, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

En el supuesto de las actividades sujetas a autorización ambiental, esta autorización se denominará autorización de inicio de la actividad y resolverá sobre ella la Consejería de Medio Ambiente. En el supuesto de las actividades sujetas a licencia ambiental, se denominará licencia de apertura y resolverá sobre ella el Alcalde.

La documentación a presentar en el período de puesta en marcha de las instalaciones y en el inicio de la actividad, será:

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

2. Certificación del técnico director de la ejecución del proyecto sobre la adecuación de la actividad y de las instalaciones al proyecto objeto de la autorización o la licencia.

3. Certificación emitida por un organismo de control ambiental acreditado sobre al cumplimiento de los requisitos exigibles.

CAPÍTULO 3
Control urbanístico

Art. 3.3.1 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. INSPECCION

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

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

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

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

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

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

Art. 3.3.2 INFRACCIONES

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

Constituyen infracciones urbanísticas muy graves:

1. La demolición de inmuebles catalogados en las presentes Normas.
2. Las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o Suelo Rústico con protección.

Constituyen infracciones urbanísticas graves:

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

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

1. La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la LUCyL/99 y en las presentes Normas.
2. El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 101 y 113 de la LUCyL/99.

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

4. El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.

5. El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

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

Art. 3.3.3 ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables
2. Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.

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

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

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

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

Art. 3.3.4 RESPONSABILIDADES

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

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

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

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

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

Art. 3.3.5 SANCIONES

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

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

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

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

CAPÍTULO 4

Conservación y ruina de edificaciones

Art. 3.4.1 DEBER DE CONSERVACION 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:

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

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

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

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos.

En el supuesto del apartado b), corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

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

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

1. Urbanizaciones:

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

2. Construcciones:

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

Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

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

Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas.

Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

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

3. Instalaciones y carteles.

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

En especial, se atenderá a la seguridad en pozos, depósitos o conducciones abiertas, a los que habrá que equipar con sistemas de protección con cierres que imposibiliten su apertura por personal no autorizado, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., cuyas características mecánicas garanticen su rigidez y resistencia.

Art. 3.4.2 RUINA EN LAS EDIFICACIONES

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

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

1. El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.

2. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

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

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

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

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

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

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

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

CAPÍTULO 1

Condiciones dimensionales

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

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones de la parcela

Art. 4.1.1 DEFINICION. TIPOS DE PARCELA

Las condiciones de la parcela son las que debe reunir una parcela para ser edificable.

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

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

Art. 4.1.2 LINDEROS. SUPERFICIE

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

1. Es lindero frontal, el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente.
2. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al opuesto al frontal.

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

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

Art. 4.1.3 ALINEACIONES

Se definen las siguientes:

1. Alineación exterior:

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

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

2. Alineación interior:

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

Art. 4.1.4 PARCELA MINIMA

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

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

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

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

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

Art. 4.1.5 PARCELA EDIFICABLE. SOLAR

Tendrán la condición de solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL/99, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Para que una parcela sea edificable será necesario:

1. Que cumpla las condiciones establecidas en el art. 6.1.3 de las presentes Ordenanzas y Normas.
2. Que reúna las condiciones de solar expresadas anteriormente.
3. Que cumpla con las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
4. Que cumpla con las condiciones particulares de la zona en la que se ubique y del uso a que se destine.

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA

Posición del edificio en la parcela

Art. 4.1.6 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 4.1.7 POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDES

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

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

Se entiende por retranqueo la distancia entre la edificación y la alineación exterior. Este valor puede darse como valor fijo o como mí-

nimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

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

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

Art. 4.1.8 TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES

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

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

Art. 4.1.9 POSICION DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

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

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

SECCIÓN TERCERA

Ocupación de la parcela

Art. 4.1.10 DEFINICION

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

Art. 4.1.11 SUPERFICIE OCUPABLE

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

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

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

Art. 4.1.12 SUPERFICIE OCUPADA

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

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

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

Art. 4.1.13 SUPERFICIE LIBRE

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

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

Art. 4.1.14 COEFICIENTE DE OCUPACION

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

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

SECCIÓN CUARTA Edificabilidad

Art. 4.1.15 DEFINICION

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

Art. 4.1.16 SUPERFICIE EDIFICADA

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

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

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

1. Los patios interiores en la edificación cerrada.
2. Los soportales y plantas bajas porticadas.
3. Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables.
4. Los espacios bajo cubierta, los sótanos y las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
5. Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
6. Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
7. Los garajes, siempre que no superen los 25 metros cuadrados por cada 100 de edificación principal.

Art. 4.1.17 SUPERFICIE CONSTRUIDA

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

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

Art. 4.1.18 SUPERFICIE UTIL

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

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

Art. 4.1.19 SUPERFICIE EDIFICABLE

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

Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.

2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Art. 4.1.20 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

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

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

SECCIÓN QUINTA Forma de los edificios

Art. 4.1.21 DEFINICION

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

Art. 4.1.22 ALTURA DEL EDIFICIO. TIPOS

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

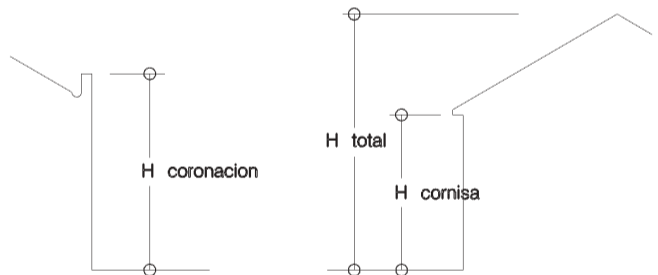
En función del elemento hasta el que se realice la medición de altura por unidades métricas se definen varios tipos de alturas:

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

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

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

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

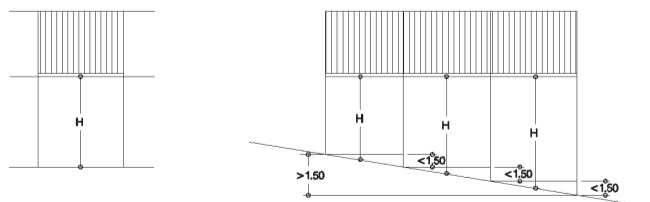


Art. 4.1.23 MEDICION DE LA ALTURA EN EDIFICACION ALINEADA

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

1. La altura en unidades métricas se medirá en el punto medio de la fachada exterior desde la rasante del vial o acera si la hubiera. En la fachada trasera, se realizará igualmente en su punto medio y desde la rasante natural del terreno.

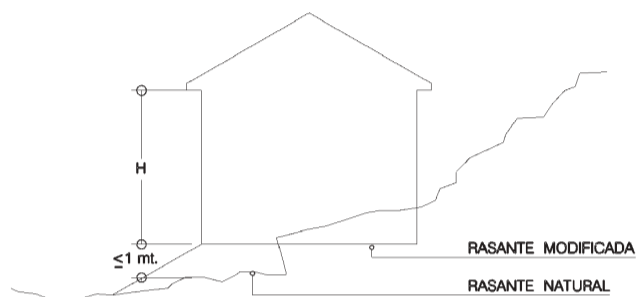
2. En calles y terrenos con pendiente tal que la diferencia de cota de rasante de vial o del terreno en los extremos de la fachada sea superior a 1,50 m., la medición de altura se realizará por el mínimo número de tramos que no superen esa diferencia, efectuándose entonces como se ha descrito en el punto anterior.



Art. 4.1.24 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EDIFICACION RETRANQUEADA

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

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



Art. 4.1.25 ALTURA MAXIMA

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

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

Art. 4.1.26 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA

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

- a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30° trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbre más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.
- b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.
- c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir más de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:

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

Art. 4.1.27 ALTURAS INTERIORES. DEFINICIONES

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

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

Art. 4.1.28 PLANTAS DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES

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

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

1. Sótano. Es aquella planta cuyo nivel de techo terminado se encuentra en todos sus puntos bajo la rasante del vial o del terreno natural en contacto con la edificación, o como máximo, a 20 centímetros sobre las mismas.

Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en el mismo.

2. Semisótano. Es aquella planta en la que al menos en un 60% de su superficie el nivel de pavimento terminado del suelo en todos sus puntos está por debajo del nivel de la rasante natural de la acera con una profundidad máxima de 1,50 m., y el de la cara inferior de su techo por encima de la misma, hasta un máximo de 1 m, computando en número de plantas por encima de este valor.

La altura libre no será inferior a 2,25 m. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas.

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

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

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

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

Se prohíbe la construcción de entreplantas.

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

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

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

Se prohíbe la construcción de áticos.

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

La altura libre mínima en el punto más bajo del plano inclinado del techo será de 1,00 m. 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.

CAPÍTULO 2

Condiciones higiénicas y de calidad

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

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones higiénicas

Art. 4.2.1 CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

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

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.
2. Dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.
3. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.
4. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.

5. Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.

6. Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.

7. No se dispondrán piezas habitables en sótano.

8. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.

9. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

Art. 4.2.2 CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

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

1. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.

2. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

Art. 4.2.3 PATIOS. DEFINICION Y TIPOS

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

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Patio de luces cerrado es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.

2. Patio mancomunado es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.

3. Patio de luces abierto es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.

4. Patio de parcela es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.

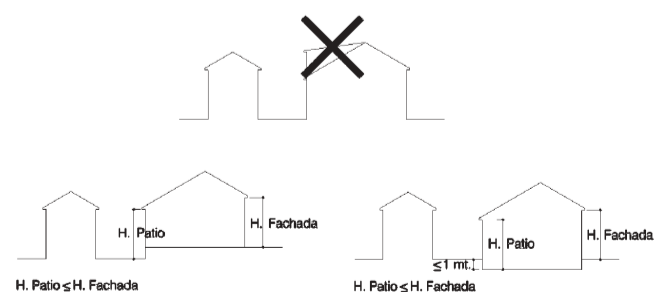
5. Patio de manzana es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Art. 4.2.4 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

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

La altura del patio se medirá como la altura de cornisa, definida en el art. 4.1.22, tomando como origen la cota más baja entre el nivel del pavimento terminado del propio patio y el de los locales habitables a los que ilumine o ventile, excepto en los patios de parcela y de manzana, en los que la cota de origen será la rasante natural del terreno.

La altura del patio será como máximo la misma que la de la fachada principal del edificio, salvo lo dispuesto en el art. 6.2.9 sobre tolerancia de fachada trasera, para patios de parcela y manzana.



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

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

Art. 4.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

1. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 y como mínimo de 3,00 m., aumentándose a H/2 cuando a él abran huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo.

2. En vivienda unifamiliar la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 y como mínimo 2,50 m.

3. En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida.

4. Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.

5. En la coronación de los paramentos que delimitan los patios se podrá disponer de aleros de vuelo máximo 0,40 m.

6. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.

7. Podrá cubrirse el patio con claraboyas y lucernarios translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0,50 m. entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

Art. 4.2.6 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

1. Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.

2. Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m. e inferior a vez y media el ancho de su frente abierto.

3. La anchura del frente abierto a fachada será de 3 m. como mínimo.

Art. 4.2.7 PATIOS MANCOMUNADOS

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

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

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

Art. 4.2.8 PATIOS DE PARCELA

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

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

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones de calidad

Art. 4.2.9 CALIDAD CONSTRUCTIVA

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

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

1. Aislamiento Térmico. Toda nueva edificación observará el cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones Térmicas en los Edificios, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.

2. Estanqueidad. Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.

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

SECCIÓN TERCERA

Condiciones de higiene ambiental

Art. 4.2.10 CALIDAD DEL AMBIENTE

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

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

1. Niveles de emisión de ruidos

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

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

Actividad colindante	Transmisión máxima (dB A)	
	Día	Noche
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	5

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

Actividad	Recepción máxima (dB A)	
	Día	Noche
Equipamiento Sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios Terciarios: Hospedaje	40	30
Oficinas	45	45
Comercio	55	55
Residencial Piezas habitables, menos cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres

decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

2. Emisión de vibraciones

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

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

- Junto al generador: 30 Vpals

- En el límite del local: 17 Vpals"

- Al exterior del local: 5 Vpals

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

3. Radiaciones y emisiones electromagnéticas.

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

4. Deslumbramientos.

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

5. Emisión de partículas a la atmósfera.

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

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

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

6. Vertidos líquidos y sólidos.

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

CAPÍTULO 3

Condiciones de las dotaciones en los edificios

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

SECCIÓN PRIMERA

Dotaciones, servicios e instalaciones de los edificios

Art. 4.3.1 DOTACION DE AGUA

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

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

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

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

Art. 4.3.2 EVACUACION DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

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

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa 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.

Art. 4.3.3 ENERGIA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que en vivienda será como mínimo de 3.000 W para cada una.

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

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el art. 4.2.2 de estas Ordenanzas y Normas.

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

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

Art. 4.3.4 COMBUSTIBLES

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

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

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

Art. 4.3.5 EVACUACION DE HUMOS Y GASES

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150

Kcal/min. en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas.

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

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

Art. 4.3.6 RETIRADA DE BASURAS

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

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

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

Art. 4.3.7 SERVICIOS POSTALES

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

Art. 4.3.8 TELEFONOS

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

Art. 4.3.9 RECEPCION DE TV Y RADIO

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

Art. 4.3.10 PARARRAYOS

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

Art. 4.3.11 INSTALACIONES DE CLIMATIZACION Y VENTILACION

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas 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.

Serán de aplicación las disposiciones en cuanto a ventilación establecidas en los art. 4.2.1 y 4.2.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

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

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

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a 1m³/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 1m³/s la distancia entre el punto de evacuación y la ventana más próxima situada e el mismo paramento, será de 2,00 m. y de 3,50 m. cuando este situada en otro distinto.

Art. 4.3.12 APARCAMIENTO

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

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

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

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza en caso de automóviles.

3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.

4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,20 m. en el resto del forjado de techo.

5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de tres metros.

6. En el acceso a los garajes situados en carreteras o vías rápidas, se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo.

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

8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.

10. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.

11. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un "área de acercamiento", que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

CAPÍTULO 4

Condiciones de seguridad en los edificios

Art. 4.4.1 DEFINICION Y CLASIFICACION.

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

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1. La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.

2. Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.

3. Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.

4. La protección contra fuego y rayo.

Art. 4.4.2 SEÑALIZACION

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

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

Art. 4.4.3 ACCESOS

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

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

Para viviendas colectivas además, se cumplirá:

1. El acceso al edificio debe cumplir con las especificaciones del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.

2. El portal tendrá un ancho mínimo de dos metros hasta la escalera y el hueco de la puerta de entrada tendrá más de 1,50 m. de luz en dos hojas, con al menos una de las hojas de 0,80 m

3. El acceso contará con un sistema de alumbrado que proporcione el nivel de iluminación mínimo fijado e el art. 4.2.2 de estas Ordenanzas y Normas.

Art. 4.4.4 AREAS DE CIRCULACION Y HUECOS

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

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

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

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

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

1. Pasillos, corredores y distribuidores

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

2. Mesetas

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

Las mesetas de espera de ascensor independientes de la escalera serán de 1,30 m. por 1,30 m. como mínimo.

3. Escaleras

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

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

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

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

La altura libre de las escaleras será de 2,20 m. La distancia desde el hueco de una puerta hasta el peldaño más próximo será como mínimo de 25 centímetros.

Las escaleras deberán contar con ventilación e iluminación natural, salvo los tramos situados bajo rasante en los que la ventilación será forzada, debiendo contar con un hueco de iluminación de 1 m² y uno de ventilación de 40 centímetros cuadrados por planta.

En caso de iluminación cenital de la escalera, esta deberá contar con un hueco central de superficie mínima de 1 m² con lado mínimo de 0,50 m.

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

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

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

4. Rampas peatonales

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

Su pendiente máxima será del 8% en tramos de hasta 10 metros.

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

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

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

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

Art. 4.4.5 PROTECCION CONTRA FUEGO Y RAYO

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

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

CAPÍTULO 5

Condiciones estéticas de los edificios

Art. 4.5.1 DEFINICION Y GENERALIDADES

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

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

Art. 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, te-

niendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

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

Asimismo, y en cumplimiento del art. 37 de la LUCyL/99, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

A tal efecto las presentes Normas podrán delimitar Zonas de Influencia de los mencionados edificios o conjuntos.

La localización y zona de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en la relación de edificios protegidos de estas Normas Urbanísticas.

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

Art. 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en respuesta a lo establecido en el art. 37 de la LUCyL/99, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

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

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

Los edificios relacionados en el inventario del Título Octavo de estas Ordenanzas y Normas y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Título.

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

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

Art. 4.5.4 COMPOSICION Y MATERIALES DE FACHADAS

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública.

Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

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

1. Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea la característica de la zona.

2. Aplacados de azulejos y cerámicos en general, excepto en remates ornamentales puntuales, vierteaguas y elementos de cualquier tipo con acabado pulido y/o abrigantado.

3. Materiales que imiten a otros, por ejemplo, zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas y demás, dentados en imitación de piedra, etc.

4. Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista.

5. Las celosías de elementos prefabricados de hormigón.

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

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

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

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada.

Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo.

El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

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

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

Art. 4.5.5 VUELOS Y REMETIDOS

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

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

1. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada.

2. Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.

3. Se define como galería, el cuerpo volado que puede ocupar o no la práctica totalidad de la longitud de fachada. Su alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente un metro de altura y pilastras que, apoyando en el borde del vuelo, sujetan una prolongación del faldón de cubierta que constituye su cubrición.

El resto de la galería permanece abierta, permitiendo cerrar en toda su altura los planos laterales perpendiculares a fachada.

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

Se entiende que la galería no rompe el orden de huecos establecido de la fachada a la que se adosa, por lo que se deberá mantener este detrás de aquella, no permitiéndose que el espacio de la galería sea prolongación total del interior de la edificación y estableciendo una

anchura máxima de 1,5 metros para los huecos de la fachada que abren a la misma.

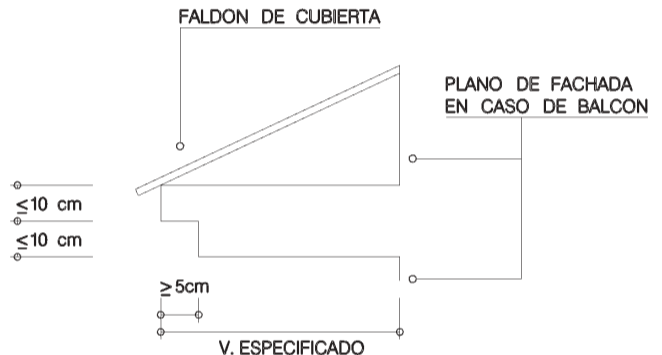
4. Se entenderá por mirador, la galería que acristale la parte superior al peto opaco o barandilla o la que acristale la superior y la inferior, pudiendo ser su longitud inferior al 75% de la fachada. En este caso las hojas de las carpinterías tendrán una proporción vertical.

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

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

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

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



Los remetidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza.

Art. 4.5.6 MARQUESINAS Y TOLDOS

Se prohíbe la construcción de marquesinas.

Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m., incluso sus apoyos, y su saliente no entorpecerá el normal tráfico ni el arbolado, debiendo replégarse fuera de las horas de sol.

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

Art. 4.5.7 ESCAPARATES Y ROTULOS PUBLICITARIOS

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

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

Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada tendrán todos sus puntos por encima de los 2,20 m. y cumplirán lo establecido en el artículo 6.2.11 para los elementos volados, siendo su altura máxima de 85 cm.

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

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

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

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

Art. 4.5.8 CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en el artículo 4.1.26 de estas Ordenanzas y Normas, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

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

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

Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación deben quedar contenidos en el plano del faldón, distarán de su borde inferior o alero un mínimo de 1,00 m., igual que de su borde superior o limatesa, y de la medianera o borde lateral del faldón 1,00 m.

La dimensión máxima de los mismos será de 1,30 m. x 1,50 m. y su proporción vertical, y en conjunto no podrán sobrepasar el 10% de la superficie del faldón sobre el que se sitúen.

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

Art. 4.5.9 MEDIANERIAS

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

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

Art. 4.5.10 CERRAMIENTOS DE FINCAS

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

Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las fachadas y será de aplicación todo lo enunciado en el artículo 4.5.4 de estas Ordenanzas y Normas. Su altura y características se fijará en las condiciones particulares de las zonas.

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

Art. 4.5.11 ELEMENTOS VEGETALES

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

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

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

TÍTULO QUINTO 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 fijadas en el Título Cuarto y de las particulares de las zonas del Título Sexto.

CAPÍTULO 1

Uso residencial

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

SECCIÓN PRIMERA

Vivienda

Art. 5.1.1 CLASES DE VIVIENDA

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. Vivienda unifamiliar, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.

2. Vivienda colectiva, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes.

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

Art. 5.1.2 CONDICIONES DE LA VIVIENDA

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

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

2. Programa

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

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

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

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

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

En ningún caso se considerará el apartamento a efectos de vivienda mínima a la que se haga referencia en los artículos de las presentes Ordenanzas y Normas.

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

3. Superficies útiles mínimas de las piezas

– Vestíbulo: 1,5 m², con lado mínimo 1,10 m.

– Cocina: 5 m², con lado mínimo de 1,60 m.

– Cocina-comedor: 8 m², con lado mínimo de 2,10 m.

– Salón-comedor: 14 m², con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.

– Salón-comedor-cocina: 20 m², e iguales condiciones que el salón-comedor.

– Baño: 3 m², con bañera de 1,40 m., lavabo, bidé e inodoro.

– Dormitorio doble: 10 m², con lado mínimo de 2,50 m.

– Dormitorio individual: 6 m², con lado mínimo de 2,00 m.

– Armarios empotrados: 0,25 m² por cada cama, contando una para los dormitorios de menos de 8 m² y dos para los de más de 10 m², y fondo mínimo de 0,50 m.

– Pasillos, en tramos de hasta 90 cm. de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm., admitiendo estrecharse hasta 70 cm. en tramo no superior a 30 cm.

– Tendedero: 2 m², protegido de vistas exteriores.

4. Altura libre interior

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

En espacios bajo cubierta inclinada, sólo se permitirán dependencias vivideras siempre y cuando estén vinculados a la vivienda que está debajo y no constituya vivienda independiente. La altura libre mínima será de 1,30 m. siempre y cuando en mas del 50% de la superficie del espacio la altura sea superior a 2,50 m.

5. Anchura de los huecos de paso

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

SECCIÓN SEGUNDA

Residencia comunitaria

Art. 5.1.3 CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

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

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m², y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el art. 5.2.13 de estas Ordenanzas y Normas.

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

CAPÍTULO 2

Uso productivo

El uso productivo se divide en:

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

SECCIÓN PRIMERA

Industria y usos agrícola-ganaderos

Art. 5.2.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

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

Se clasifica en:

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

Art. 5.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

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

1. Aseos.

-Hasta 200 m² o diez trabajadores, contarán con un aseo para cada sexo compuesto por un retrete y un lavabo, pudiendo ser necesario la instalación de ducha según el art. 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

-Desde 200 hasta 1500 m² o entre 11 y 30 trabajadores, un aseo por sexo con lavabo, inodoro y ducha.

-Desde 1.500 hasta 2000 m² o entre 30 y 40 trabajadores, un aseo por sexo con dos retretes, dos lavabos y dos duchas.

-Desde 2.000 hasta 3.000 m² o entre 40 y 50 trabajadores, un aseo por sexo con tres retretes, tres lavabos y tres duchas.

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

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

2. Escaleras

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

3. Altura libre

La altura libre mínima será de 3,00 m.

4. Ventilación e iluminación

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

5. Emisiones y residuos

Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

6. Espacios libres

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

7. Protección contra fuego

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

Art. 5.2.3 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario.

Art. 5.2.4 TALLERES DOMESTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

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

SECCIÓN SEGUNDA

Oficinas

Art. 5.2.5 DEFINICION Y CLASIFICACION

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

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

Art. 5.2.6 CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título IV de estas Ordenanzas y Normas, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.

La altura libre mínima será de 2,70 m., con la excepción del apartado anterior.

Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m² más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo, en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaño en el que se podrá situar el lavabo.

Art. 5.2.7 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

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

Art. 5.2.8 DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

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

SECCIÓN TERCERA

Salas de reunión para el ocio

Art. 5.2.9 DEFINICION Y CLASIFICACION

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

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

Art. 5.2.10 CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION PARA EL OCIO

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

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 y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,70 m. en locales de superficie inferior a 9 m².

Los locales de hasta 200 m² de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m² más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.

Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaño en el que se podrá situar el lavabo.

Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 5.2.11 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

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

SECCIÓN CUARTA

Hospedaje

Art. 5.2.12 DEFINICION

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

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

Art. 5.2.13 CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

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

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

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el art. 5.1.2 de estas Ordenanzas y Normas.

2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.

3. Se observarán las condiciones establecidas en las Normas de Clasificación de Establecimientos Hoteleros.

CAPÍTULO 3

Uso dotaciones urbanísticas

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

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

Las vías públicas es el sistema de espacios destinados a la estancia y desplazamiento de la población, definidos por sus alineaciones y rasantes.

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

SECCIÓN PRIMERA

Servicios urbanos

Art. 5.3.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

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

Art. 5.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

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

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

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA

*Espacios libres públicos**Art. 5.3.3 DEFINICION Y CLASIFICACION*

Espacios libres públicos es el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población e incluso zonas deportivas de uso no privativo. Aquellos espacios, de superficie mayor a 1.000 m² y forma tal que pueda inscribirse un círculo de Ø 30 m., se denominarán Zonas Verdes.

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

Art. 5.3.4 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 m² y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural o etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 4 metros a cornisa.

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

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

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

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

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

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%.

SECCIÓN TERCERA

*Equipamientos**Art. 5.3.5 DEFINICION Y CLASIFICACION*

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

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

Art. 5.3.6 CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTOS

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

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

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

1. Equipamiento educativo

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

Cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

2. Equipamiento cultural

Aparte de la reglamentación 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.

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

3. Equipamiento religioso

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.

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

4. Equipamiento sanitario-asistencial

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria 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 del art. 5.2.3 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.

6. Equipamiento de espectáculos

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

7. Equipamiento comercial.

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

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

La superficie de venta será de 4 m² como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.

La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m. en locales de superficie de venta inferior a 9 m².

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

8. Otros servicios.

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

Cumplirán las normativas 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.

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

CAPÍTULO 4

Transportes y comunicaciones

Art. 5.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

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

Art. 5.4.2 CONDICIONES DE LOS GARAJES Y APARCAMIENTOS

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

Excepto en viviendas unifamiliares, se cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m² útiles por plaza.

3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.

4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,25 m. en el resto del forjado de techo.

5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.

6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo, excepto en los garajes privados.

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

8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.

10. Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industrial.

11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,00 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas.

12. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.

13. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un "área de acercamiento", que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

Art. 5.4.3 CONDICIONES DE LAS GASOLINERAS

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

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

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

Art. 5.4.4 CONDICIONES DE LAS ESTACIONES DE AUTOBUSES

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

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

No sobrepasarán una edificabilidad de 1 m²/m² sobre la superficie de la parcela, y una ocupación máxima de la superficie cerrada del 60%, y en total con la abierta del 70%.

Su altura será de una planta e inferior a 4,00 m. a cornisa.

CAPÍTULO 5

Normas generales de la urbanización

Se distinguen los siguientes tipos:

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

SECCIÓN PRIMERA

Red viaria. Pavimentación

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

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

<i>Tipo de vía</i>	<i>Pendiente Máx.</i>
ACERAS	Según vía
VIAS PEATONALES	8,00%
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	12,00%
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	10,00%
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	7,50%
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	7,00%

Art. 5.5.2 CONDICIONES DE LAS VIAS PUBLICAS

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

El diseño 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:

<i>Tipo de vía</i>	<i>Sección</i>
ACERAS	vías de ancho menor a 6 m. Vías de ancho entre 6 y 8 m. vías de ancho mayor a 8 m.
VIAS PEATONALES	0,60 m. 1,00 m. 1,50 m.
VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO	3,50 m
VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS	6-8 m
VIAS EN AREAS INDUSTRIALES	8-10 m
VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS	12-18 m 15-20 m

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

1. Vías Peatonales

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

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

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

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 8%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

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

2. Vías de Tráfico rodado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Tipo firme</i>	<i>Composición</i>	<i>Espesor Mín.(cm.)</i>	<i>Aplicación</i>
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO
	BASE GRANULAR	0.20	VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	VIAS EN AREAS INDUSTRIALES VIAS PERIMETRALES, CIRCUNVALATORIAS Y DE ACCESOS.
TIPO II	HORMIGON HP-40	0.18	VIAS URBANAS DE ACCESO RODADO
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	VIAS PRINCIPALES DISTRIBUIDORAS VIAS EN AREAS INDUSTRIALES
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	VIAS PEATONALES
	HORMIGON H-100	0.10	

SECCIÓN SEGUNDA

Red de abastecimiento de agua

Art. 5.5.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

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

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

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

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

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

Art. 5.5.4 RED DE DISTRIBUCION DE AGUA. RED DE RIEGO

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

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

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

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

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

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

En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio.

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

SECCIÓN TERCERA

Red de alcantarillado y saneamiento

Art. 5.5.5 RED DE ALCANTARILLADO

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

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

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

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

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

de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.

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

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

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

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m².

Art. 5.5.6 SANEAMIENTO

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

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

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

SECCIÓN CUARTA

Red de energía y alumbrado público

Art. 5.5.7 DISTRIBUCION DE ENERGIA

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

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

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

realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Art. 5.5.8 ALUMBRADO PUBLICO

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

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

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
CALLES PRINCIPALES	12; 15	0,30; 0,40	VSAP
CALLES SECUNDARIAS	7; 12	0,25; 0,30	VSAP
VIAS PEATONALES Y Z.V.	5; 7	0,15; 0,20	VSAP; VMCC

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN QUINTA

Red de telefonía

Art. 5.5.9 COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

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

2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo. En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telefónicas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

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

Art. 5.5.10 CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO SEXTO

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Régimen del suelo urbano

SECCIÓN PRIMERA

Campo de aplicación

Art. 6.1.1 DEFINICION Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

Como ya se ha referido en la Memoria Justificativa, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas SU tiene la condición de urbano por reunir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).

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

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

- Zona 1. Edificación entre medianeras.
- Zona 2. Edificación Aislada.

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

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones de aprovechamiento urbanístico del suelo

Art. 6.1.2 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

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

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

En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán:

a) Costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, definidos en el artículo 68 de la LUCyL/99, para lo que se delimitan las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU), interesando las parcelas y ámbitos afectos por los déficits infraestructurales mencionados.

b) Regularizar las vías públicas

c) Ejecutar en su caso las obras correspondientes

d) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento

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

En su caso, deberán adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, para lo que podrán delimitarse Unidades de Normalización (UN).

– En su caso, en Suelo Urbano No Consolidado, incluido en Unidades de Actuación (UA), los propietarios deberán:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso.

c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen las presentes Normas y la licencia urbanísticas.

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

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

1. El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtiene sumando todos los aprovechamientos lucrativos que las Normas permiten, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las públicas.

2. Los aprovechamientos se expresan siempre en metros cuadrados construibles en el uso predominante, y para ello, en su caso, las presentes Normas fijarán, en las fichas correspondientes, los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permitan.

3. De la superficie total del sector se deduce la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.

Art. 6.1.3 CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION

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

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL/99, las superficies de Suelo Urbano legalmente divi-

didadas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en ellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

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

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

CAPÍTULO 2

Normas particulares de la Zona 1: Edificación entre medianeras

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones de aplicación

Art. 6.2.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

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

Corresponde a los cascos tradicionales de los núcleos urbanos, a las áreas más antiguas, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas. Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas.

Igualmente corresponde a las zonas inmediatas a los cascos tradicionales, donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior nivel y a aquellas áreas, actualmente vacantes, en las que se prevé la implantación de edificación alineada o en hilera, como respuesta al entorno tipológico en el que se encuentra.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien para parcelas superiores a 400 m² y 16 m. de frente se permite la vivienda aislada, en las condiciones que se expresan en el art. 6.2.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

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

Art. 6.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TÍTULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Noveno.

Art. 6.2.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL/99.

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

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna

obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

– Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

– Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

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

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

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

Las edificaciones tradicionales no tendrán la consideración de fuera de ordenación, excepto cuando se vea afectada su alineación, y salvo distinta indicación en planos de Ordenación, 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.

Art. 6.2.4 DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y, en su caso, a lo establecido en el Título Noveno sobre elementos protegidos.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art. 37 de la LUCyL/99, deberán mantenerse las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

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

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

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

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

1. Materiales de cubierta, según morfología tradicional.
2. Carpinterías exteriores, balcones, galerías, etc., siempre que sean recuperables.
3. Elementos característicos de la arquitectura tradicional como los alféizares, dinteles, etc.

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

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

– Cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.

– Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla. En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCIÓN SEGUNDA Condiciones dimensionales

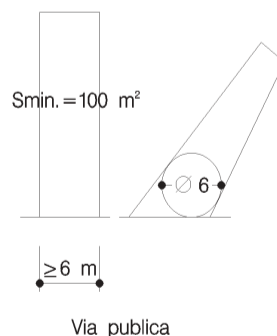
Art. 6.2.5 PARCELA MINIMA

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 4.1.4.

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

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

1. La superficie mínima de la parcela será: 100 m²
2. El frente a vial con servicios será como mínimo: 6 m
3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo: 6 m Ø.

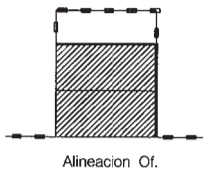


Será admisible una variación del 3% sobre los valores antes especificados en una sola parcela, cuando al realizar una segregación, fuera esa la diferencia necesaria para obtener una parcela más.

Art. 6.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

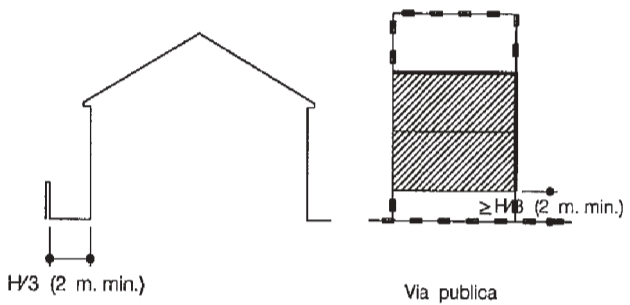
1. Posición respecto a la alineación oficial

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



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

Casos de excepción:



- a) Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- c) En actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
- d) En aquellos tramos de calles en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.

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

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

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,20 m.

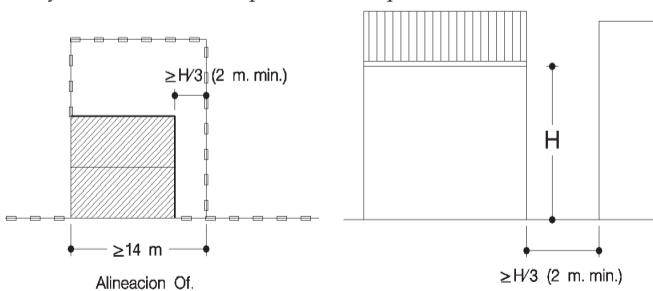
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los linderos laterales

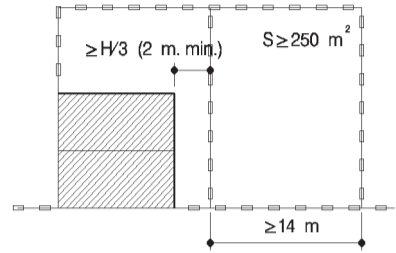
La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a $H/3$ y 2 m. mínimo, siendo "H" la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 4.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

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



- b) Podrá separarse a un lindero si la parcela colindante es mayor de 250 m² y su frente a vial superior a 14 m.



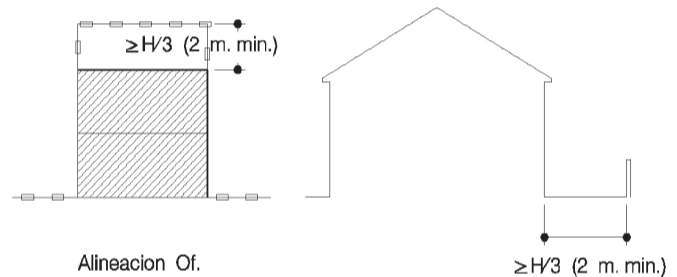
- c) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

- d) En las mismas condiciones que en el apartado b) del punto anterior.

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

3. Posición respecto al lindero trasero

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a $H/3$ y 2 metros como mínimo, siendo H la altura definida para patios en el art. 4.2.4 de estas Ordenanzas y Normas.



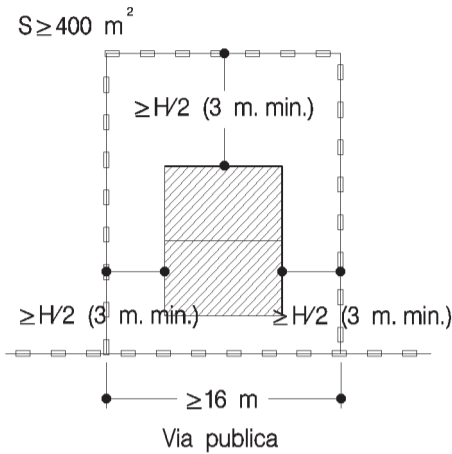
Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

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

4. Medianerías

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

5. Para parcelas mayores de 400 m² y 16 m. de frente, podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para la Zona 2, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona 1 respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos.

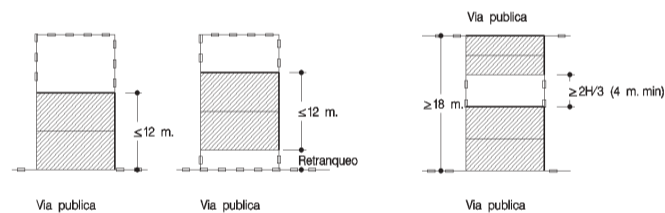


Art. 6.2.7 OCUPACION

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

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

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 18 metros, que den a las calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a $2H/3$, con mínimo de 4 m., siendo H la altura definida para patios.

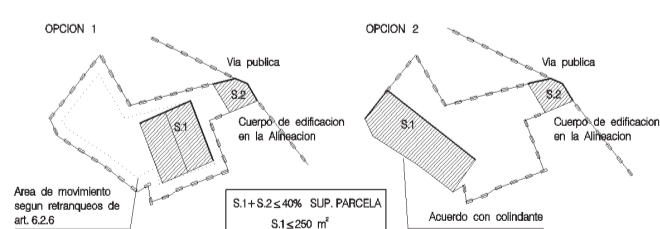


Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. Deberán disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

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

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

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



En cualquiera de los dos casos de excepcionalidad antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar

el 40% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m².

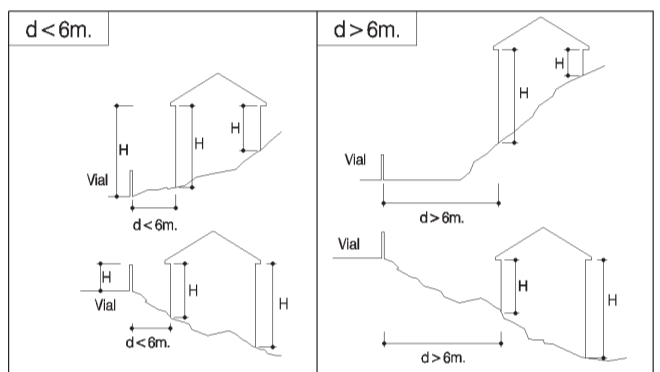
Se establece, para todas las tipologías, una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificación de 3,20 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante. No podrá ocupar más del 50% del espacio libre de la parcela, ni 200 m².

Art. 6.2.8 EDIFICABILIDAD

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

Art. 6.2.9 ALTURAS

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificación se sitúa a retranqueo inferior a 6 m. Si es superior a 6 m., se medirá sólo desde la rasante del terreno.

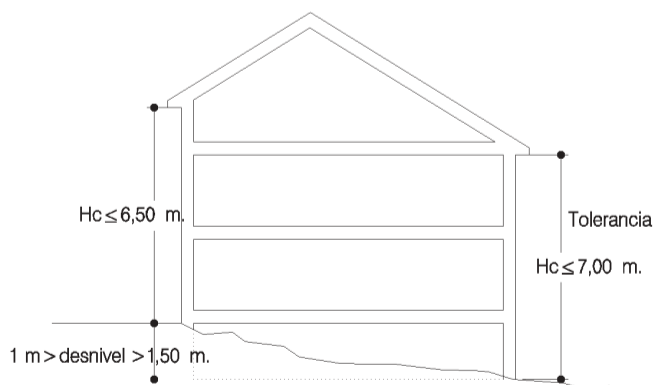


Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el art. 4.1.22. y medida según se detalla en el art. 4.1.23 o 4.1.24. debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

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

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

En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m. e inferior a 1,50 m. entre las rasantes de las fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el art. 4.1.23, podrá ser de 7 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

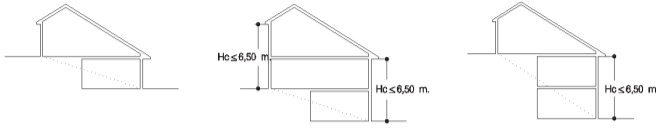


En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

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

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

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



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas.

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

SECCIÓN TERCERA

Condiciones higiénicas y estéticas

Art. 6.2.10 CONDICIONES HIGIENICAS

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

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTETICAS

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

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

a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL/99, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

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

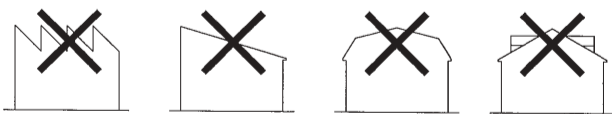
b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 4.5.4, son: sillerías, mamposterías y fábricas de piedra de la zona, permitiéndose además los revocos o morteros coloreados con tonos de color ocre y terrosos que se fundan con los de las edificaciones tradicionales.

c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de hileras y con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones contenidas en el artículo 6.2.6.

La pendiente estará comprendida entre 15° y 25°, con las limitaciones expresadas en el artículo 4.5.8.

No se permitirán:

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



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

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

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

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

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

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

Quedan prohibidos los capialzados exteriores

e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 4.5.4 y serán preferiblemente de madera. En galerías, la madera será el material exclusivo.

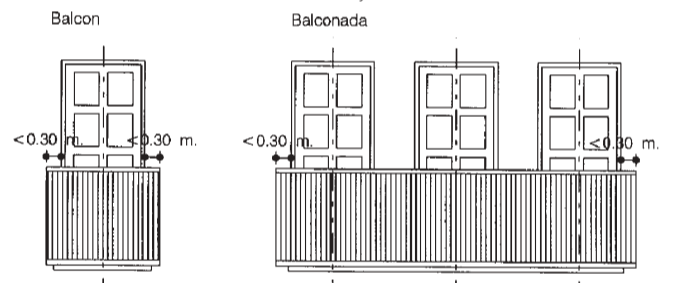
Las barandillas de los balcones y balconadas y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

f) Se admite la formación de balcones, balconadas y galerías, de las características establecidas en el art. 4.5.5. Las galerías se realizarán exclusivamente de madera. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

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

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

Del mismo modo, el ancho de las balconadas podrán extenderse hasta un máximo de 30 cm. de las jambas extremas.



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

Anchura o separación menor de 4 metros: no se permiten salientes.

Anchura o separación entre 4 y 6 metros: saliente máximo 0,30 m.

Anchura o separación mayor de 6 metros: saliente máximo 1,00 m. las galerías. Los balcones 0,60 m.

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

Quedan prohibidos los remetedos.

g) Es obligatoria la realización de aleros, con un saliente mínimo de 25 cm. El vuelo máximo de cornisas o aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

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

Anchura o separación mayor de 6 metros: saliente máximo 1,00 m.

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

Se recomienda la realización de los aleros y cornisas a base de tablero y canes de madera.

h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni frentes de fachada superiores a 50 m.

i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltes, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

j) En los casos de excepción contemplados en los artículos 6.2.5 y 6.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación.

Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 6.2.6.

k) Se procurará mantener el arbolado existente en las parcelas.

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

SECCIÓN CUARTA

Condiciones de uso

Art. 6.2.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial, en las siguientes categorías: Vivienda unifamiliar y residencias comunitarias hasta 500 m.

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso productivo

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

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

1. Se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 250 m² de superficie, en los núcleos urbanos de Alconaba y Ontalvilla de Valcorba, y 300 m² en los núcleos urbanos de El Cubo de Hogueras y Martialay.

2. Como caso particular, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 4 m. máximo de altura a cornisa si está asociado a vivienda, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Las explotaciones ganaderas existentes se permitirán siempre que cuenten con la consideración de explotaciones familiares o corrales domésticos según el Anexo V de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, superficie inferior a 150 m² y cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el Reglamento de Actividades Clasificadas.

4. Salvo distinta indicación en las presentes Normas, las instalaciones y construcciones existentes que no cumplan con lo establecido en los apartados anteriores tendrán la consideración de disconformes con el planeamiento, por lo que les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.2.3.

El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.

Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura.

d. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. Uso dotaciones urbanísticas

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

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

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

– Equipamiento educativo: La ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 1,00 m²/m².

– Equipamiento cultural: La ocupación máxima será de un 60% y la edificabilidad de 1,20 m²/m².

– Equipamiento religioso: La ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 1,00 m²/m².

– Equipamiento sanitario asistencial: La ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de 1,40 m²/m².

– Equipamiento deportivo: La ocupación máxima será de un 60%, que no incluirá las instalaciones descubiertas, y la edificabilidad de 0,75 m²/m².

– Equipamiento de espectáculos: Según condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

– Equipamiento comercial: Según condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

– Otros servicios: Según condiciones especificadas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

b. Las Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m² y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

c. Las áreas ornamentales que se indican en los planos de ordenación correspondientes son ámbitos integrantes del sistema de vías públicas.

3. Transportes y comunicaciones

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura.

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

4. Uso Residencial

Se permiten las viviendas colectivas existentes anteriores a la Aprobación Inicial de las presentes Normas.

CAPÍTULO 3

Normas particulares de la Zona 2. Edificación aislada

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones de aplicación

Art. 6.3.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

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

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades correspondientes.

La tipología predominante es la vivienda aislada, permitiéndose también la pareada, según lo contenido en el artículo 6.3.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 6.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TÍTULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Noveno.

Art. 6.3.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona 1.

Art. 6.3.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

Se estará a lo dispuesto para la Zona 1.

SECCIÓN SEGUNDA

Condiciones dimensionales

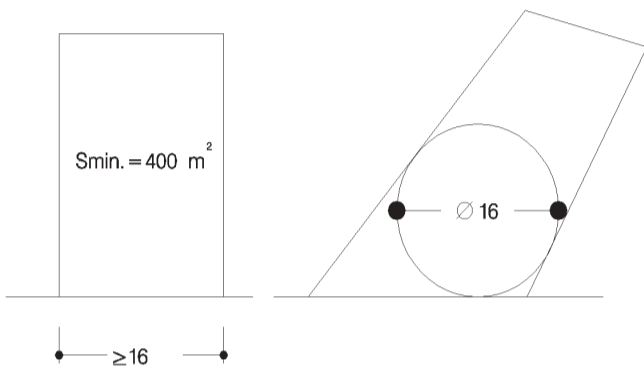
Art. 6.3.5 PARCELA MINIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 4.1.4.

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

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

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Superficie mínima | 400 m ² |
| 2. Frente mínimo a vial | 16 m. |
| 3. Diámetro de círculo inscrito mínimo | 16 m Ø. |



Será admisible una variación del 3% sobre los valores antes especificados en una sola parcela, cuando al realizar una segregación, fuera esa la diferencia necesaria para obtener una parcela más.

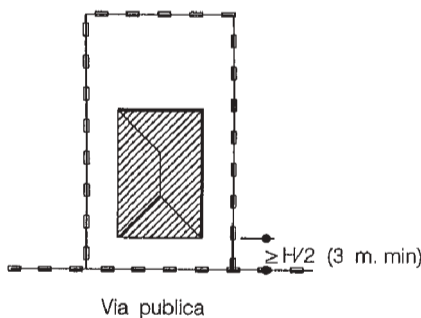
Para promociones públicas de vivienda social, se permitirá una parcela mínima de 250 m², frente mínimo de 12 m. y diámetro inscrito de 12 m.

Art. 6.3.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial

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

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



La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,50 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

2. Posición respecto a los linderos laterales y trasero.

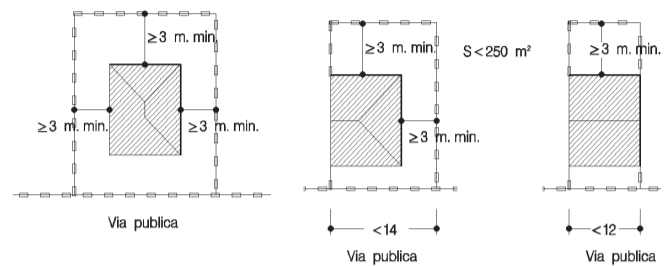
La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.

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

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

Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, ya existentes, y registradas con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas, sean menores de 250 m² y su frente a vial sea menor a 14 m.

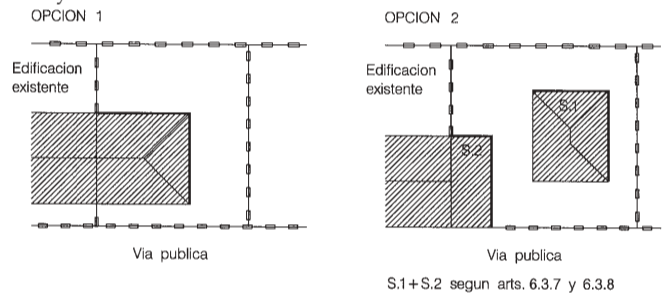
Si dicho frente fuera inferior a 12 metros podrá adosarse a ambos linderos.



3. Medianerías

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

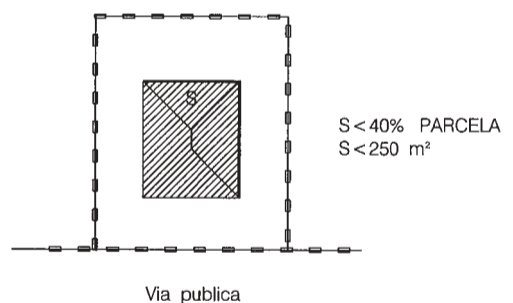
No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 6.3.7 y 6.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



Art. 6.3.7 OCUPACION

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40% de la parcela.

La edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m².



Art. 6.3.8 EDIFICABILIDAD

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

Art. 6.3.9 ALTURAS

La altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta y 6,50 m. a cornisa, medida según el art. 4.1.24.

En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 7 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

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

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

SECCIÓN TERCERA
Condiciones higiénicas y estéticas

Art. 6.3.10 CONDICIONES HIGIENICAS

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

Art. 6.3.11 CONDICIONES ESTETICAS

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

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

Además de la teja cerámica curva, se permite el uso de la teja cerámica mixta y la teja de cemento, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona 1.

La pendiente de los faldones de cubierta podrá llegar hasta los 30°.

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

2. Se permite el ladrillo visto en la gama de los colores ocre, pajizos y terrosos.

3. Se permiten los remetedos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 25% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

Los vuelos de balcones y de aleros cumplirán con los retranqueos especificados en el artículo 6.3.6.

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

5. No será de aplicación lo dispuesto en la Zona 1 sobre los canalones y bajantes.

6. La alineación exterior se marcará con cerramiento que cumplirá lo establecido en el artículo 6.3.6.

SECCIÓN CUARTA
Condiciones de uso

Art. 6.3.12 USO PRINCIPAL

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

Art. 6.3.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso productivo

a. El uso industrial se considera prohibido

b. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.

c. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos.

d. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. Uso dotaciones urbanísticas

a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, excepto el uso comercial, que se desarrollará en planta baja e inferiores.

En edificación aislada las condiciones de edificabilidad y ocupación serán las establecidas para la Zona 1.

b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1.000 m² y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Transportes y comunicaciones

Será de aplicación lo dispuesto para la Zona 1.

4. Uso residencial

Se consideran compatibles las residencias comunitarias.

Las viviendas colectivas se consideran prohibidas, salvo aquellas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 4

Normas particulares de las actuaciones integradas

unidades de actuación

SECCIÓN PRIMERA

Condiciones de aplicación

Art. 6.5.1 AMBITO, DEFINICION Y CONDICIONES.

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados, en su caso, como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero de la LUCyL/99.

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

Se han propuesto los sistemas de "Concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "Compensación", cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL/99.

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

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la Unidad de Actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL/99, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL/99, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Los límites de las Unidades de Actuación podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en el art.58.3.b) de la LUCyL/99 por alguno de los siguientes motivos:

1. Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en las fichas.

2. Para facilitar su gestión y desarrollo en partes o fases.

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

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

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

Las determinaciones de Ordenación Detallada, salvo en las Unidades en que se indique, deberán establecerse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL/99.

La Ordenación Detallada que, en su caso, se proponga podrá ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle siempre que:

1. Sean convenientemente justificadas.
2. Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en el art. 73 de la LUCyL/99.
3. No represente disminución en las cesiones establecidas ni aumento en la edificabilidad.
4. Se mantengan, en cualquier caso, las conexiones con el viario existente señalado.
5. No suponga una modificación de las determinaciones de Ordenación General establecidas en el art. 1.1.9 de las presentes Ordenanzas y Normas.

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

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según lo dispuesto en el art. 18 de la LUCyL/99.

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

1.- Características

Superficie bruta:	13.476 m ²
Uso principal:	Residencial

2.- Condiciones de ordenación

a.- Volumen y densidad

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

Ordenanza de aplicación:	Zona 2 "Edificación Aislada"
Superficie edificable:	6.771 m ²
Nº máximo de viviendas:	14 viviendas
Densidad bruta total de edificación (≤ 30 viv/ha. Art.36 LUCyL/99):	10,39 viv/ha

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

Viario:	1.315 m ²
Espacios libres públicos (≥ 10 m ² /100 m ² construibles. Art.44 LUCyL/99):	4.990 m ²
Total cesiones mínimas de suelo:	6.305 m ²
Reserva de suelo para equipamiento (≥ 10 m ² /100 m ² construibles. Art.44 LUCyL/99):	400 m ²
Reserva plazas aparcamiento público (≥ 1 plaza/100 m ² construibles. Art.44 LUCyL/99):	40 plazas

c.- Aprovechamientos

Coefficiente de Ponderación Dotación Urbanística Publica:	0,85
Coefficiente de Ponderación resto de Usos Permitidos:	1
Coefficiente de Edificabilidad Neta:	0,59 m ² /m ²
Aprovechamiento lucrativo total (≤ 5.000 m ² /Ha. Art.36 LUCyL/99):	4.000 m ²
Aprovechamiento Medio:	0,30 m²/m²

3.- Condiciones de desarrollo

Sistema de Actuación propuesto: Sistema de Cooperación

Proyectos previos a licencia de edificación:

-Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

-Proyecto de Urbanización

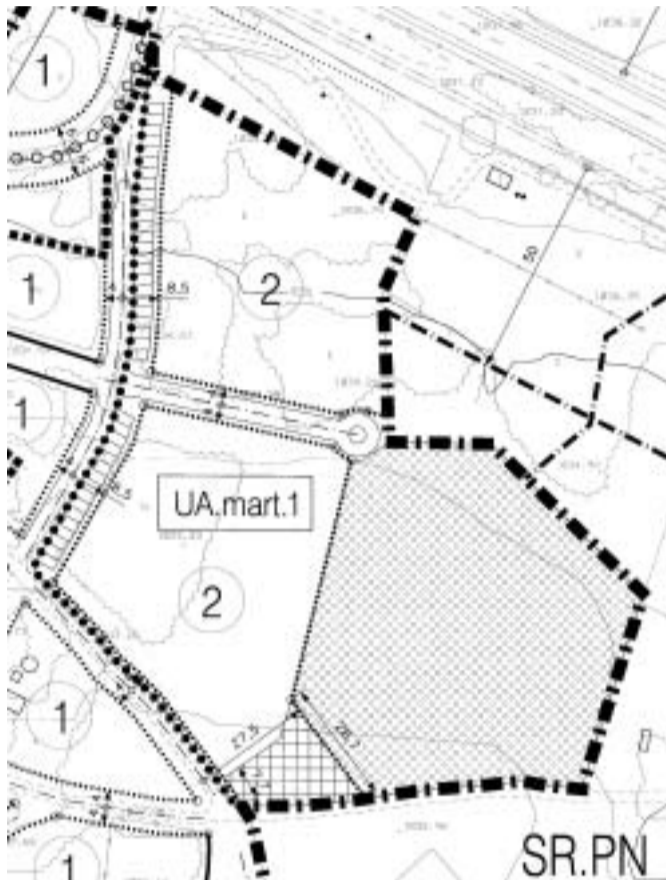
-En su caso, Proyecto de Reparcelación

La ordenación planteada podrá verse modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en los términos contemplados en el artículo 45 de la LUCyL/99 y en el Título Segundo de las presentes Ordenanzas y Normas, sin que ello suponga aumento de aprovechamiento ni reducción de cesiones.

El arbolado existente en este ámbito se considerará protegido, debiendo ser este uno de los condicionantes para la ubicación de la edificación en las mismas, respetando en cualquier caso los ejemplares de mayor porte y edad y transplan-

tando a los espacios libres de parcela aquellos otros que se vieran afectados por la construcción, circunstancia sin la cual no se concederá la licencia de primera ocupación del edificio.

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



TÍTULO SEPTIMO CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE CAPÍTULO 1

Ámbito y régimen del suelo urbanizable

Art. 7.1.1 DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

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

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

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

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

En la Ordenación propuesta no se asigna ninguna superficie a esta categoría de suelo.

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

Se distinguen dos tipos de Suelo Urbanizable Delimitado:

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

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

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

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

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

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

Art. 7.1.3 *CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACION*

Las presentes Normas Urbanísticas o, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en el artículo anterior.

En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

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

Los terrenos incluidos en Suelo Urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al rescimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

CAPÍTULO 2

Desarrollo del suelo urbanizable

Art. 7.2.1 *DESARROLLO*

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

El resto del Suelo Urbanizable (SURD.so) se desarrollará mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales, que deberá afectar a sectores completos (en cuanto a usos o extensión) o, si no hay indicación en contrario en las fichas de desarrollo correspondientes, a 10.000 m² como mínimo, sin dejar al margen áreas residuales de superficie inferior a la indicada.

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

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

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

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

Art. 7.2.2 *DETERMINACIONES A DESARROLLAR EN LOS PLANES PARCIALES*

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

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

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

1. Red viaria

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

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

Al margen de distintas indicaciones en las fichas de desarrollo correspondiente, en el desarrollo de sectores de uso residencial, las dimensiones de las vías se ajustarán a las siguientes medidas mínimas:

- a. Vía principal de acceso o conexión externa14,5 metros
- b. Vía principal de desarrollo interno10 metros

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

2. Dotaciones

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

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

3. Zonas verdes

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

Se conservarán los árboles de gran tamaño y antigüedad.

En sectores con uso predominante industrial 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%.

4. Condiciones de la edificación y los usos

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

a) No podrán contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas ó 5.000 m²/Ha.

b) En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

c) La altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares de los sectores

Art. 7.3.1 FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

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

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

En cualquier caso, se respetarán las cesiones mínimas que establezca el Reglamento de Planeamiento o legislación urbanística de aplicación, caso de aparecer en fichas valores inferiores, gráficos o numéricos.

Prevalecerán los porcentajes frente a los valores absolutos en caso de discrepancias, excepto en el número de viviendas máximo.

Se proponen los sistemas de "Concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "Compensación", cuando afecte a más de un propietario, como regla general.

No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL/99.

La delimitación de los sectores podrá ser modificada para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en fichas.

Dichas modificaciones podrán realizarse siempre que sean convenientemente justificadas y no representen aumento de edificabilidad ni reducción en las cesiones establecidas.

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

– Para la presentación del Plan Parcial, en su caso, 5 años desde la Aprobación Definitiva de las Normas.

– Para la ejecución de las obras de Urbanización, 6 años desde la Aprobación Definitiva de las Normas.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SURD.od

1.- Características

Superficie bruta: 32.744 m²

Uso principal: Residencial

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

Viaro: 10.249 m²

Zonas verdes y espacios libres (≥ 20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99): 3.626 m²

Reserva de suelo para equipamiento (≥ 20 m²/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99): 3.281 m²

Reserva plazas aparcamiento uso público (≥ 1 plaza/100 m² construibles. Art.44 LUCyL/99): 176 plazas

3.- Aprovechamientos

Nº de viviendas: 94 viviendas

Densidad bruta de edificación (≤ 30 viv./ha. Art.36 LUCyL/99): 28,71 viv./Ha.

Superficie edificable: 15.588 m²

Coefficiente de edificabilidad neta: 1,05 m²/m²

Aprovechamiento lucrativo máximo (≤ 5.000 m²/Ha. Art.36 LUCyL/99): 16.400 m²

Aprovechamiento Medio máximo: 0,50 m²/m²

Dada la titularidad municipal del sector, la totalidad del aprovechamiento será apropiable

Aprovechamiento destinado a vivienda protegida (10% AM): 1.640 m²

Dado que el único uso lucrativo contemplado es vivienda unifamiliar, el Coeficiente de Ponderación establecido es 1

4.- Sistema de Actuación propuesto

Sistema de Concierto

5.- Condiciones particulares

Proyectos previos a licencia de edificación:

- Proyecto de Actuación

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

- Proyecto de Urbanización

- Proyecto de Parcelación

Todos los parámetros de Ordenación Detallada establecidos, así como el trazado del viario interior se consideran vinculantes. No obstante, la estructura parcelaria y la tipología edificatoria podrá ser modificada justificadamente, sin que ello represente en ningún caso, disminución de las cesiones ni aumento del Aprovechamiento Medio.

Las construcciones e instalaciones que se edifiquen en el sector cumplirán todas las determinaciones establecidas en el Título Cuarto (Condiciones Generales de la Edificación), Título Quinto (Condiciones Generales de los Usos) y los capítulos 2 y 3 del Título Sexto de las presentes Ordenanzas y Normas.

El uso permitido será el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, especificado en el Capítulo 1 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas. Se considera compatible el uso hospedaje, hostelero, comercial, productivo en su categoría de despachos profesionales en la vivienda del propietario, y equipamiento, ya sea público o privado. El resto de los usos se consideran prohibidos.

Los materiales sobrantes en ningún momento se acumularán en los cauces de los regatos, arroyos, ni en su márgenes o proximidades, con el fin de evitar el arrastre y aporte de sólidos a sus aguas. Estos, así como los escombros y otros residuos que se generen tanto en la ejecución de las obras como en el posterior desarrollo de las actividades que se efectúen, se depositarán únicamente en vertederos autorizados y siempre deberán contar con el visto bueno del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Soria.

Los suelos ocupados se retirarán de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente los que constituyen la tierra vegetal, para su posterior utilización en la restauración de los terrenos afectados. El acopio se realizará en cordones de reducida altura para evitar la compactación de la tierra y el arrastre por escorrentía del humus, mantillo y sustancias nutritivas. Así mismo se deberán tratar con siembra y abono para permitir la subsistencia de la microfauna y la microflora originales.

Se garantizará que las obras, movimientos de tierra y maquinaria, se realizarán en los momentos en que menores efectos negativos produzcan sobre las personas y los cultivos. El polvo que pueda generarse en esta actividad se evitará mediante riegos periódicos, cuando las circunstancias climatológicas lo aconsejen.

Se recomienda al Ayuntamiento la adopción de materiales y colores uniformes para la totalidad de las edificaciones que se instalen en el sector.

Si durante la ejecución del proyecto aparecieran apareciesen restos históricos, arqueológicos o paleontológicos, se paralizarán las obras en la zona afectada, procediendo el Ayuntamiento a ponerlo en conocimiento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Soria, Servicio Territorial de Educación y Cultura, que dictará las normas de actuación que procedan.

Las redes de infraestructuras cumplirán lo especificado en el Capítulo 5 (Normas Generales de la Urbanización) del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas. En todo caso, las bases generales para el cálculo serán las siguientes:

– Abastecimiento de agua potable y red de riego

La red de distribución de agua potable se prevé ramificada y se realizará a partir del depósito de nueva realización que se prevé para el polígono. El dimensionado de la red de abastecimiento será tal que provea al sector de un caudal previsto de 0,4 litros / segundo / hectárea, es decir, 1,32 litros / segundo. El esquema de la Red de Abastecimiento que se representa en el Plano de Ordenación es indicativo, estableciéndose en el Proyecto de Urbanización las conexiones concretas con las parcelas consideradas.

– Saneamiento

El esquema de la Red de Saneamiento que se representa en el Plano de Ordenación es indicativo, pudiendo variar como resultado del movimiento de tierras de las parcelas resultantes u otras circunstancias que puedan estudiarse en el Proyecto de Urbanización. Todas las parcelas contarán con acometida independiente.

– Energía eléctrica

El Proyecto de Urbanización resolverá el sistema de suministro de energía eléctrica al polígono, en función de los condicionantes de la empresa suministradora.

Se estima una demanda de potencia de 5.500 W por vivienda, que corresponde con un grado de electrificación medio.

Para edificios comerciales se estima una demanda de 100 W/m².

Para los espacios destinados a zonas verdes, parques y jardines, se establece una demanda máxima de 2 W/m². Para el alumbrado público se adopta el valor, anteriormente referido en las zonas verdes, de 2 W/m² de superficie de viales.

Por lo tanto, y vistos los anteriores parámetros, se establece una demanda total para el sector de:

-Parcelas residenciales (99)	5,5 Kw. x 99 Uds. x Cs =	279,00 Kw.
-Equipamiento:	0,1 Kw. x 3.316 m ² Kw. =	331,60 Kw.
-Zona Verde y viario estimado:		18,63 Kw.
-Total:		629,23 Kw.

La red de Baja Tensión (B.T.), será subterránea y las acometidas se realizarán a través de bases tripolares verticales (BTV) que suministren a dos abonados, a través de las correspondientes cajas generales de protección en los límites de cada parcela.

En un principio se considera suficiente con los Centros de Transformación según distribución de líneas que se indica en el plano correspondiente. No es vinculante el número de centros aunque sí su ubicación.

Los Centros de Transformación serán cerrados y de superficie, de construcción tradicional o prefabricados, para entradas y salidas subterráneas. Los coeficientes de simultaneidad de los cálculos y el factor de potencia serán los reglamentados o, en su defecto, los usuales de la Compañía distribuidora.

Para la elección de materiales y disposición de elementos, así como para la determinación de parámetros básicos del cálculo definitivo de la red (coeficientes de simultaneidad, factor de potencia), se tendrá en cuenta la normativa de aplicación al redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización. Los esquemas de las Redes de Energía eléctrica se representan en el Plano de Ordenación correspondiente.

– Alumbrado público

Se proyecta un esquema de red de alumbrado público, de trazado bilateral, tal como se muestra en el Plano de Ordenación correspondiente. Los báculos o columnas tendrán la altura necesaria para poder garantizar una luminancia media, una uniformidad y un coeficiente de deslumbramiento acorde a las condiciones que sobre esta materia se determinen reglamentariamente en las Ordenanzas municipales. La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Para la elección de materiales y disposición de elementos, así como la determinación de parámetros del cálculo definitivo de la red y para la instalación, se tendrá en cuenta la normativa de aplicación al redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización. En todo caso, las condiciones de cálculo serán las siguientes:

– Luminancia media:	1 cd/m ²
– Uniformidades:	L min./L med. = 0,4 L máx./L med. = 0,5
– Deslumbramientos:	Molesto > 5 Perturbador = 20

– Red viaria. Conexiones con la red existente

Se diseñan dos tipos de viales en el sector:

-Eje principal: Se establece un vial principal en el límite este y sur del sector, de 14,50 m. de sección, con calzada de 12,50 m. (compuesta por banda de rodadura de 8,00 m para los dos sentidos de la circulación y una banda de aparcamiento en batería de 4,50 m.), y una banda de acera de 2 metros.

-Vías de acceso a parcelas: Se diseñan vías de 10 m. de sección, con calzada de 6 m. (sin bandas de aparcamiento), y dos bandas de acera de 2 metros cada una.

-En virtud del trazado de la vía pecuaria "colada de Soria a Ledesma por Aldeafuente" como conexión del sector con el resto del Suelo Urbano en el límite suroeste, se permite la pavimentación de dicho tramo de vía mediante sistemas "blandos", tipo gravilla o similar.

El Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento de Alconaba para su tramitación, una vez aprobadas las presentes Normas Urbanísticas. Podrá contemplar la ejecución de la urbanización por fases, que deberán ser autónomas, al tiempo que no podrán excluir fragmentos de vial que dificulten la urbanización del resto de las fases susceptibles de ejecución autónoma.

A fin de tener previsto el coste de los servicios y obras de urbanización derivados de la ejecución del sector, se efectúa una valoración estimativa que figura, en sus valores globales, en el documento de Estudio de Viabilidad Económica, partiendo de los esquemas realizados y de los costes y datos que se han podido recabar sobre otras urbanizaciones análogas.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SURD.od



TÍTULO OCTAVO

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RUSTICO

CAPÍTULO 1

Régimen del suelo rústico

Art. 8.1.1 DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN

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

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL/99 y los que se determinen reglamentariamente.

Art. 8.1.2 RÉGIMEN URBANISTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en el Capítulo IV del Título I de la LUCyL/99.

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

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, definida en el art. 3.2.11 del Título Tercero de las presentes Ordenanzas y Normas, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 24.2 de la LUCyL/99.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL/99, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régi-

men establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

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

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en secano y 2 Ha. en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y las especificadas en el art. 23.2 de la LUCyL/99, en los términos allí contenidos, con las particularidades especificadas en el artículo 8.3.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.

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

Art. 8.1.3 AREAS DE PROTECCION

El planeamiento puede delimitar áreas de protección específicas así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección, en aplicación de lo especificado en el art. 36.2.c) de la LUCyL/99.

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

CAPÍTULO 2

Núcleo de población

Art. 8.2.1 DEFINICION

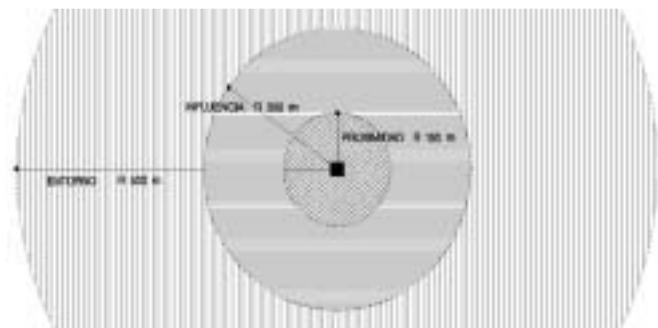
Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones identificables con el concepto básico de comunidad según las tradicionales de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

Art. 8.2.2 JUSTIFICACION DE NO FORMACION

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

El procedimiento de justificación citado, consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se graficará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 500 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 150 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 500 metros de radio, que con respecto al anterior círculo definirá un área denominada de "Entorno".



Art. 8.2.3 PELIGRO DE FORMACION DE NUCLEO

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

- 1 Vivienda en el área de proximidad
- 3 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 a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

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

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

CAPÍTULO 3

Condiciones de la edificación y los usos

Art. 8.3.1 USOS ADMISIBLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El pro-

cedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el art. 8.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Art. 8.3.2 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y otras normativas específicas de aplicación.

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

a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, fábricas y mamposterías de piedra del lugar, o en su defecto, morteros coloreados, revocos, etc., con los tonos de las edificaciones tradicionales, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.

b) En cuanto a cubiertas se aplicará lo establecido para la Zona 1.

c) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc., observando lo mismo establecido sobre protección de vallas de piedra en Suelo Urbano, en base a lo cual, podrán, de manera justificada, mantenerse.

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

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

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

3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.

4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo 1, 3 y 4 del Título Cuarto y las del Título Quinto para los distintos usos.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

7. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.

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

c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.

e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

8. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el art. 8.5.1 de las presentes ordenanzas, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:

– Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.

– Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.

– Objeto social de sociedades.

– Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

Art. 8.3.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR

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

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

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el art. 8.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:

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

2. Parcela mínima:

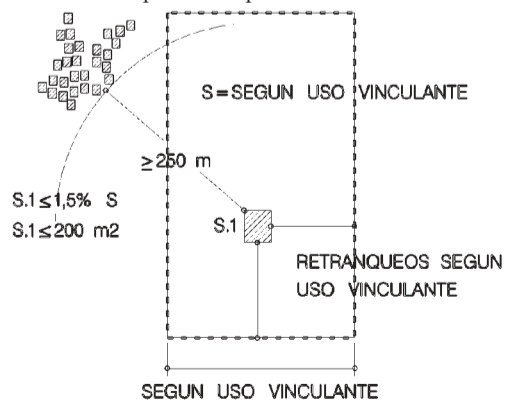
La especificada para el uso al que se vincule.

3. Retranqueos:

Los especificados para el uso al que se vincule. 250 m. de separación con cualquier otra vivienda, en caso de edificación aislada.

4. Ocupación máxima:

1,5% con un máximo de 200 m². En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.



5. Altura máxima:

En caso de edificación aislada, 1 planta y 3.50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.

6. Condiciones Estéticas:

Las establecidas en el art. 8.3.2, las fachadas se realizarán en piedra, según formas tradicionales y la cubierta en teja cerámica curva. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.

Art. 8.3.4 EDIFICACIONES AGROPECUARIAS

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

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

Se distinguen los siguientes tipos:

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

2. Establos y granjas:

Deberà presentarse estudio específico de absorción de estiércol y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. No se permitirá el uso residencial vinculado a explotación industrial, entendiéndose como tal aquella con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne o 67 coquejas madre.

3. Viveros e invernaderos:

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

4. Piscifactorías:

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

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el art. 8.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

10.000 m², con un frente mínimo de 20 m.

3. Retranqueos:

5 m. Las explotaciones ganaderas distarán del núcleo urbano un mínimo de:

- Explotación familiar500 m.
- Explotación industrial1.000 m.
- Explotación industrial de ganado porcino2.000 m.

4. Ocupación máxima:

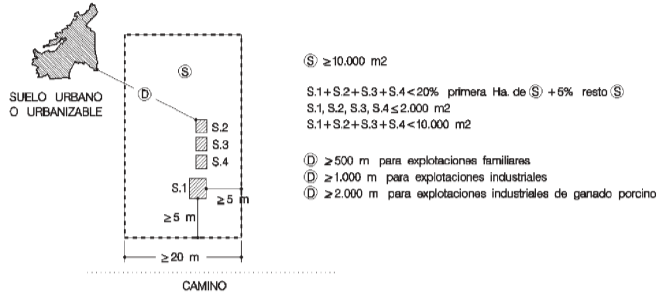
20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación, no permitiéndose explotaciones de más de 10.000 m², salvo las existentes anteriores a la Aprobación Inicial de las presentes Normas, las cuales no podrán realizar obras de ampliación de construcciones o instalaciones.

5. Altura máxima:

1 planta y 6,50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24.

6. Condiciones Estéticas:

Las establecidas en el art. 8.3.2.



La autorización de implantación, construcción o ampliación de una explotación de ganadería intensiva o de sus instalaciones asociadas estará supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas. En todo caso, se requerirá una vinculación de superficie agraria mínima de forma que no se sobrepasen los 175 Kg. de N por Ha. y año en deyecciones sólidas y 210 Kg. de N por Ha. y año en deyecciones líquidas.

Art. 8.3.5 EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA

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

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

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

Sus condiciones generales son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

60.000 m², con un frente mínimo de 100 m.

3. Retranqueos:

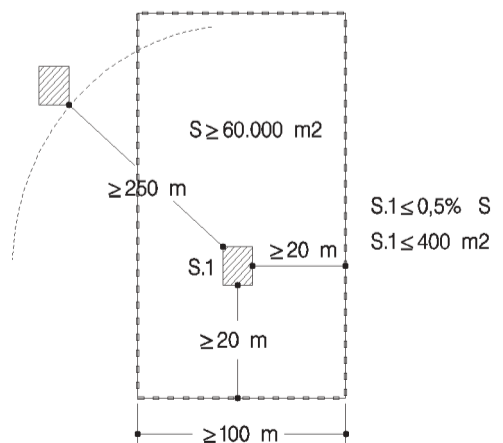
A lindero exterior y laterales 20 m. y 250 m de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.

4. Ocupación máxima:

0,5% con un máximo de 400 m²

5. Altura máxima:

1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 6,50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.



Art. 8.3.6 EDIFICIOS DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL

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

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

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

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

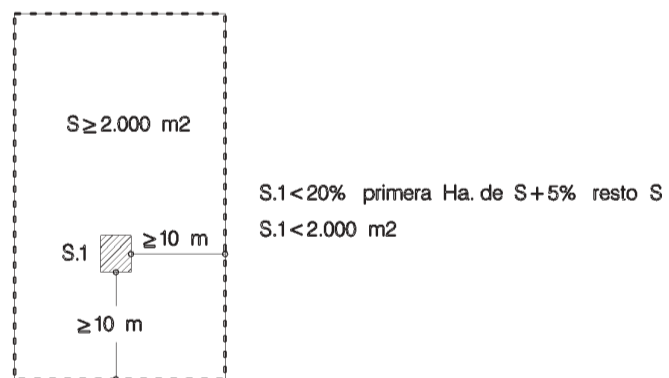
Servicios públicos y equipamientos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m²) e industria en general.

La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

Sus condiciones particulares (además del art. 8.3.2) son las siguientes: Parcela mínima 2.000 m²; Retranqueo a linderos 10 m; Ocupación 20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto de parcela, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el art. 4.1.24.



Para el apartado de "Industria en general", las condiciones particulares serán: Parcela mínima 60.000 m², ocupación 5% y retranqueo a linderos 20 m.

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

Art. 8.3.7 EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA

Estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.

Se distinguen los siguientes tipos:

a. Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m² y altura máxima una planta y 3.50 m. a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.

b. Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m² de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6.50 m. a cornisa.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

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

La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².

c. Restaurantes, de ocupación menor de 200 m² y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.

d. Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m² de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.

e. Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 6.50 m. a cornisa. Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

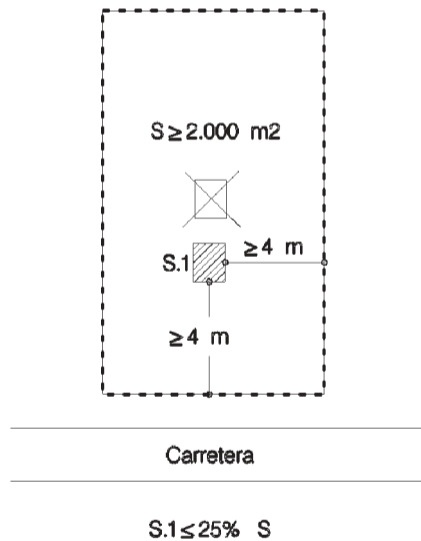
f. Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m² y 3.50 m. de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.

g. Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 70 m² y 3.50 m. de altura máxima.

Se establecen las siguientes condiciones:

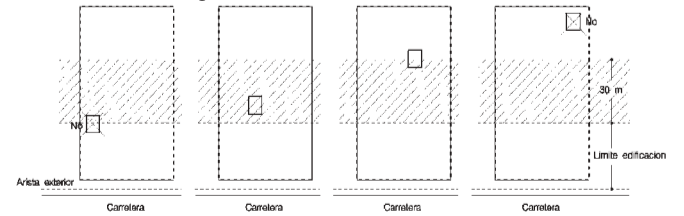
1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 2.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose el 25% de ocupación. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

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



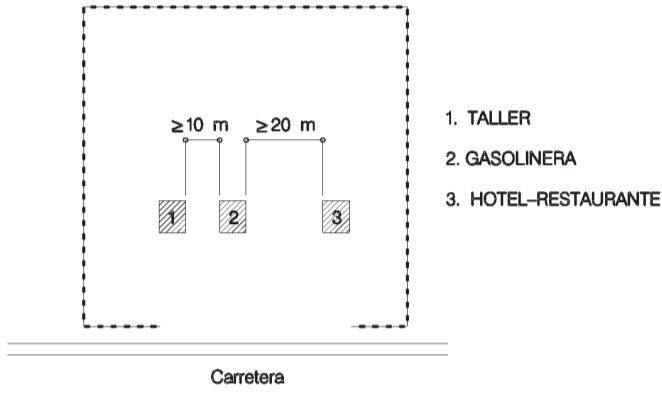
3. La fachada de las edificaciones deberá quedar a las distancias mínimas de la arista exterior de la calzada, que especifique el organismo titular de la carretera (en el momento de redactar estas Normas 25 m. en la red básica y 18 m. en el resto de las carreteras autonómicas, y 50 m. en la red nacional) y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima.

Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 250 m.

5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.



6. La edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles.

Se establecen las siguientes condiciones para un posible área de servicio que pudiera surgir al amparo de las autovías previstas:

1. Se exceptúa de la condición de agrupación máxima establecida en el punto 5 anterior a ese potencial área de servicio.
2. Podrán disponerse cubriciones en los estacionamientos citados en el punto 6.
3. La capacidad máxima de hoteles será de 35 habitaciones y la ocupación máxima de restaurantes será de 400 m².
4. Las gasolineras podrán ser de mayores dimensiones, disponiendo hasta 8 surtidores y 200 m² de ocupación, al igual que los talleres.
5. Se admiten usos de hostelería análogos a los citados, siempre que se encuentren exclusivamente al servicio de la carretera, aplicándose a los mismos las condiciones de los restaurantes.

6. En cualquier caso, se cumplirán las determinaciones contenidas en la Ley 25/1988 de Carreteras y Caminos, y el Real Decreto 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. será preceptivo el informe y la autorización de la Delegación Territorial del Ministerio de Fomento.

7. Se resolverá adecuadamente el tratamiento, depuración y vertido de las aguas residuales, mediante la construcción de las instalaciones correspondientes.

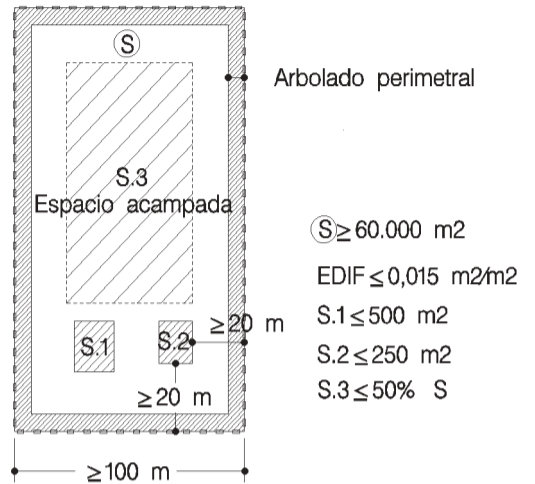
Art. 8.3.8 ESPACIOS DE ACAMPADA

Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro.

1. Tipología: Edificación aislada.
2. Parcela mínima: 60.000 m².
3. Retranqueos: 20 m. a linderos.
4. Ocupación máxima: 250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 m².
5. Edificabilidad máxima: 0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.

6. Altura máxima: 3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa



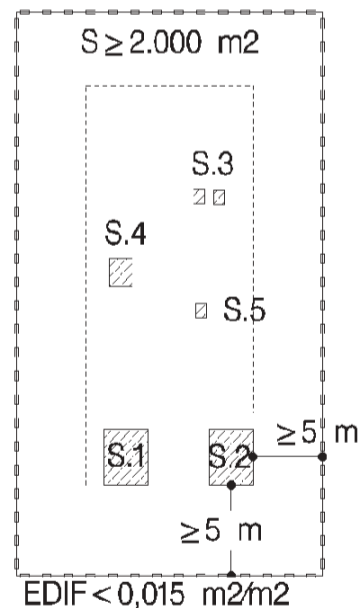
Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado, Las vías de circulación serán de tierra o de grava.

Art. 8.3.9 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE TURISMO RURAL

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Podrán disponerse áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, con parcela mínima de 2.000 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m² de altura inferior a una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m. de los linderos, con una edificabilidad máxima de 0,015 m²/m².

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.



2. Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa o que en planos se ven modificadas sus alineaciones, artículos 8.3.10 y 6.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo y la Orden de 27 de Octubre de

1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural".

En el segundo caso, construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para hoteles en el artículo 8.3.7

Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior excepto en lo referente a parcela mínima que será de 10.000 m², con frente mínimo de 50 m. y una ocupación máxima de 500 m². No será de aplicación lo establecido en el punto 3 del citado artículo 8.3.7, referido a distancias de fachada a la carretera.

3. Podrán disponerse clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima 60.000 m², una edificabilidad de 0,005 m²/m², 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 2 plantas y 6,50 m. a cornisa.

Art. 8.3.10 EDIFICACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 6.2.3 de las presentes Ordenanzas y Normas aplicado al ámbito del presente Título.

CAPÍTULO 4

Condiciones específicas del suelo con protecciones

Art. 8.4.1 DIVISION DE ZONAS EN SUELO RUSTICO

El Suelo calificado como Rústico dentro del Término Municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas SR.C.
2. Suelo Rústico con Protección, grafiado con las siglas SR.P

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Título Noveno, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria. En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Art. 8.4.2 SUELO RUSTICO COMUN

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras SR.C.

En este caso, corresponde a los terrenos circundantes de los núcleos urbanos que tradicionalmente se han dedicado a cultivos agrícolas y ganadería intensiva y que permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, posibilitando un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en los términos expresados en el art. 8.5.1, son el resto de los especificados en el Capítulo 3, en los términos y las condiciones allí expuestas.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 8.3.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 8.4.3 SUELO RUSTICO CON PROTECCION

Se establecen tres categorías dentro del Suelo Rústico con Protección:

- Protección Natural
- Protección Cultural
- Protección de Infraestructuras

- En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección Natural (SR.PN), constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

-El grado básico (SR.PN) se corresponde con los ámbitos que sustentan los Montes de Utilidad Pública y masas de arbolado más importantes del término municipal, con productividad básicamente forestal y ecológica.

-Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado "Vías Pecuarias" (SR.PN.vp) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con la Vereda Vieja de San Pelayo a su paso por el término municipal. El trazado de dicha vía pecuaria figura, en su caso, además de los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a estas Ordenanzas y Normas.

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a la citada vía pecuaria o, en su caso, al más restrictivo, estando a lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias.

-Constituye Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y Riberas (SR.PN.cr) los márgenes de los cursos fluviales del término municipal.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y en especial:

-Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

-Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.

-Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

-La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de aguas de 2 de agosto de 1985, la Ley 46/1999, de 13 de diciembre de modificación de la anterior y el RDPH.

-En especial se contemplará lo especificado en los artículos 234, 245, 246 y siguientes, y 259 del RDPH, relativos a los vertidos a las cuencas y autorizaciones.

En este tipo de suelo no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 8.5.1.

En el grado básico los usos y edificaciones sujetos a autorización son, además de los especificados en el grado anterior:

-Construcciones para ganadería extensiva, como apriscos o tenadas. A estos efectos, se entiende como ganadería extensiva aquellas que no superen las 100 unidades de ganado mayor (calculadas según lo previsto en el Anexo I de la Ley 8/1994 de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León) ni precisen en condiciones normales de un aporte alimenticio externo a la explotación superior al 75%. El futuro PRUG habrá de determinar la superficie bajo cubierta máxima de tales instalaciones, así como las condiciones constructivas de las mismas.

-Otras construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca con un máximo de 500 m².

-Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales.

-Las edificaciones tradicionales existentes, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, turismo rural o para actuaciones relacionadas con el uso público.

-Equipamientos y servicios públicos que necesariamente hayan de emplazarse en el suelo rústico, hasta 500 m², 1 altura y 3,50 m. a cornisa, y el resto de infraestructuras territoriales.

-Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

-Espacios de acampada y edificaciones vinculadas.

Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

- El Suelo Rústico con Protección Cultural (SR.PC), está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

Del mismo modo se establece Suelo Rústico con Protección Cultural los entornos de los elementos integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos que figuran en Suelo Rústico, como son la ermita de San Miguel al norte de Alconaba, el cruceo y la fuente.

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a las citadas parcelas o ámbitos de influencia o, en su caso, al más restrictivo, condicionado a:

-La valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación.

-Que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el SR.PC deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a lo contenido en el Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico que acompaña como Anexo a estas Normas. Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el artículo 9.1.13 de las presentes Ordenanzas y Normas.

-El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR.PI), está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras nacionales N-122 y N-234, las carreteras provinciales SO-V-3127, SO-V-3128 y SO-V-3130, que incluyen las zonas de dominio público, afección y servidumbre. Igualmente se establece una banda de SR.PI a lo largo de la línea de alta tensión que atraviesa el término municipal en sentido este - oeste, la línea férrea y el trazado del gaseoducto. Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a las citadas infraestructuras o, en su caso, al más restrictivo.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley de 18 de Marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y servidumbres de paso para instalaciones de energía eléctrica, en el Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, en la Ley 25/1998, de 29 de julio de Carreteras del Estado, Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en el R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Ley 16/1987, de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) y su Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre de Delimitación y limitaciones de uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, establecidas para los terrenos inmediatos al ferrocarril.

El SR.PI que se establece en el ámbito de las dos variantes (sur y norte) del corredor de la autopista A-11, corresponde con los límites de dicho corredor. Una vez concretado el trazado definitivo de dicha infraestructura y finalmente ejecutada, el ancho de la banda de SR.PI se ceñirá a las zonas de dominio público, afección y servidumbre de la citada autopista.

En todo el ámbito del Suelo Rústico con Protección Natural o Cultural, la edificación se realizará con la cubierta de teja cerámica curva, según edificaciones tradicionales, y cerramiento de fábrica de piedra natural de la zona, en mampostería o sillares. los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

Art. 8.4.4 CUADRO DE USOS EN SUELO RÚSTICO

1. Suelo Rústico Común. SR.C

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)		Aislada o incorporada a edif. vinc.	Según uso vinculante (s.u.v.)	s.u.v.	1,50%, con un máximo de 200 m ²	Aislada: 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Edificaciones auxiliares Establos y granjas Viveros e invernaderos Piscifactorías	Aislada	10.000 m ² Frente mínimo: 20 m.	5 m.	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre el resto de la parcela. 2.000 m ² máximo por edificación	1 planta y 6,50 m.	Prohibido uso residencial Prohibido uso residencial Aparcam. en parcela Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA (*)		Aislada	60.000 m ² y 100 m. frente	20 m. a linderos	0.5%; 400 m ²	1 en 80% y 2 resto. 6,5 m.	250 m. separación
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL (*)	Infraestructuras territoriales Servicios públicos y equipamientos Industria agropecuaria, almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional	Aislada	No aplicable 2.000 m ² . Industria general: 60.000 m ²	10 m. Industria general: 20 m	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre resto de parcela. 2.000 m ² por edificación. Talleres 500 m ² . Industria: 5%	2 plantas y 6,50 m	La CTU podrá modificar las anteriores condiciones.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA (*)	Almacenes de útiles	Aislada	No aplicable	4 m. 20 m.	25% y 100 m ²	1 planta y 3,50 m.	
	Hoteles		2.000 m ²	mínimo de separación	25%, 600 m ² total.	2 plantas y 6,50 m.	25 habitaciones máximo
	Restaurantes		2.000 m ²	entre edificaciones.	25% y 200 m ²	1 planta y 3,50 m.	
	Gasolineras		2.000 m ²	cerrados	25% y 100m ² . 40m ²	3,50 m; 7 m.	4 surtidores máximo
	Talleres de reparación		2.000 m ²	10 m. mínimo de separación	25% y 100 m ²	6,50 m.	Asociado a gasolinera u hotel
	Puestos de socorro		No aplicable	entre taller y gasolinera	25% y 70 m ²	1 planta y 3,50 m.	
	Puntos de venta de prod. Tradicionales		2.000 m ²	250 m. de separación con otras edificaciones	25% y 70 m ²	1 planta y 3,50 m.	
ESPACIOS DE ACAMPADA (*)		Aislada	60.000 m ²	20 m.	500 m ² edificio ppal. 250 m ² resto	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Edificab. 0,015 m ² /m ²
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Areas de ocio y esparcimiento al aire libre	Aislada	2.000 m ²	5 m.	Aseos 36 m ² Kiosco 20 m ²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,015 m ² /m ²
	Turismo rural	Aislada	10.000 m ² 50 m. frente	4 m.	25% o 500 m ²	2 plantas y 6,50 m.	Permitido en rehabilitac. de edif. trad.
	Clubes sociales, deportivos y de campo	Aislada	60.000 m ²	20 m.	0,25%	2 plantas y 6,50 m.	Edificab. 0,005 m ² /m ²

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León

2.1.1 Suelo Rústico Protección Natural. SR.PN.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)		Según SR.C			500 m ²	Edificaciones ganaderas sólo de explotaciones extensivas	
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACIÓN MINERA		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	Infraestructuras territoriales (*)	Según SR.C.					
	Servicios públicos y equipamientos (*)	Aislada	2.000 m ²	10 m.	500 m ²	1 planta y 3,50 m.	
	Ind. Agropecuaria y talleres ind. tradicional	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA		USO PROHIBIDO					
ESPACIOS DE ACAMPADA (*)		Según SR.C.					
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS	Areas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)	Según SR.C.					
	Turismo rural (*)	En rehabilitación de edificaciones tradicionales					
	Clubes sociales, deportivos y de campo	USO PROHIBIDO					

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León

2.1.3 Suelo Rústico Protección Natural, vías pecuarias. SR.PN.vp

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TOTALIDAD DE USOS CONSTRUCTIVOS (*)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Según clase de Suelo Rústico del entorno o, en su caso, el más restrictivo. ▪ Es de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/95 de Vías Pecuarias

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

2.2 Suelo Rústico Protección Cultural. SR.PC

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TOTALIDAD DE USOS CONSTRUCTIVOS (*)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Según clase de Suelo Rústico del entorno o, en su caso, el más restrictivo ▪ Autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural ▪ Realización de los estudios y excavaciones arqueológicas especificados en el Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico de estas Normas.

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

2.3 Suelo Rústico Protección Infraestructuras. SR.PI

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TOTALIDAD DE USOS CONSTRUCTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Según clase de Suelo Rústico del entorno o, en su caso, el más restrictivo. ▪ Es de aplicación lo dispuesto en la Ley 16/1987, de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres, Ley de 18 de Marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y servidumbres de paso para instalaciones de energía eléctrica, en el Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, Ley 25/1998, de 29 de julio de Carreteras, Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León y R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

CAPÍTULO 5

Condiciones específicas de tramitación*Art. 8.5.1 PROCEDIMIENTO*

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el Capítulo Tercero de las presentes Ordenanzas y Normas para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.

Será preceptivo un periodo de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCYL/99, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

TÍTULO NOVENO**NORMAS DE PROTECCION DE ELEMENTOS DE INTERES
SECCIÓN PRIMERA***Generalidades**Art. 9.1.1 DEFINICION*

Las Normas de Protección están encaminadas a proteger todos aquellos elementos que, de distinta naturaleza y por diferentes causas, resultan de interés.

Art. 9.1.2 ELEMENTOS A PROTEGER

Los elementos a proteger se dividen en los siguientes grupos:

1. Edificaciones y elementos urbanos.
2. Paisajes y elementos naturales.
3. Yacimientos arqueológicos.
4. Vías de comunicación y cauces públicos.

Art. 9.1.3 PLANES Y NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la Sección Cuarta, Capítulo 1 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas, y según el art. 47 y siguientes de la LUCyL/99, así como el art. 26 y siguientes de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Art. 9.1.4 NORMAS DE PROTECCION DEL TERRITORIO

Las intervenciones sobre el Territorio observarán la normativa de protección establecida en el Título Octavo de estas Ordenanzas y Normas, y en especial lo estipulado en la Ley 8/1991 de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

SECCIÓN SEGUNDA*Edificaciones y elementos urbanos**Art. 9.1.5 AMBITO DE APLICACION Y NORMATIVA*

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés, que se relacionarán en un inventario.

Resulta de aplicación la siguiente legislación sectorial:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo).

2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C. y L.

4. Artículo 2º del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León.

5. Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

Art. 9.1.6 NIVELES DE PROTECCION. ZONAS DE INFLUENCIA

Se consideran tres niveles de protección:

1. Nivel contextual.

El nivel contextual 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 ambiental

El nivel ambiental protege la imagen exterior del edificio o elemento protegido, como elemento singular y conformador de la calle y por tanto de la fisonomía urbana.

3. Nivel integral

El nivel integral protege la totalidad del elemento, en cuanto a su imagen y concepción y distribución espacial.

Se podrán delimitar también zonas o áreas de influencia en las condiciones establecidas en el art. 4.5.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las zonas de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en el Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas Urbanísticas.

Será recomendable la aprobación de las intervenciones a realizar, así como del diseño de las fachadas a construir en las zonas mencionadas por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Las normas particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del mencionado Catálogo.

En su caso, en esa ficha se indicará si se entiende protegida la parcela sobre la que se asienta el elemento inventariado, en cuyo caso no se permitirían segregaciones de la misma.

Art. 9.1.7 NORMAS DE PROTECCION CONTEXTURAL

Las zonas y edificios señalados con grado de protección contextual cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO y 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en el ámbito de este grado son todas las definidas en el art. 2.2.7, con la particularidad de que las obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edificación proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar:

a) Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención, en el caso de obras en los edificios o demoliciones.

b) Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.

c) Fotografías del tramo de calle donde se ubique la edificación y planos del alzado del mismo de estado actual y posterior a la intervención cuando la obra afecte a fachada, ya sea obra nueva u otras.

d) En caso de obras de demolición, acondicionamiento, restauración, reestructuración y exteriores, descripción de la edificación gráficamente, a escala no menor de 1:100, en plantas, alzados y secciones.

Art. 9.1.8 NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL

Los edificios señalados con grado de protección ambiental cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO y 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en este nivel son las de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración, manteniendo la envolvente del edificio sin modificaciones, pudiendo llegarse al vaciado y sustitución completa de su interior.

No obstante, se permite la apertura de vanos en paños actualmente ciegos, en aquellas obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración total o parcial de la edificación cuya finalidad sea un cambio de uso de la edificación o de parte de ella, siempre que se mantenga la prevalencia del macizo sobre el vano, la proporción vertical de estos últimos y la realización de las carpinterías y, en su caso, las contraventanas, con madera como material exclusivo.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 13 x 18 centímetros.

Art. 9.1.9 NORMAS DE PROTECCION INTEGRAL

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 RELACION DE LA EDIFICACION CON EL ENTORNO y 4.5.3 PROTECCION DE LAS TIPOLOGIAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona 1.

Además cumplirán:

1. Las obras admitidas en los edificios con protección integral son las de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, demolición de cuerpos añadidos al original y reconstrucción de partes del original desaparecidas, debidamente documentadas.

2. No se admitirán cambios de la distribución espacial del edificio ni modificaciones de su envolvente.

3. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

4. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 18 x 24 centímetros.

Art. 9.1.10 NORMAS PARTICULARES DE TRAMITACION DE LICENCIAS

Se recomienda, para la aprobación de los proyectos sobre intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos protegidos, informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar completo del proyecto con la documentación correspondiente. En atención a la protección establecida del patrimonio arquitectónico, el Ayuntamiento podrá aplicar medidas de exención o reducción de tasas, según los casos.

Art. 9.1.11 INVENTARIO DE BIENES PROTEGIDOS. CATALOGO.

El inventario de bienes protegidos se contiene con detalle en el Catálogo que figura en un documento anexo de las presentes Ordenanzas y Normas. A título de resumen se propone como protegido, con el grado correspondiente los siguientes elementos del municipio de Alconaba:

Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Visitación. Alconaba	Protección Integral
Iglesia de Nuestra Señora de la Magdalena. Cubo de Hogueras	Protección Integral
Iglesia Santos Justo y Pastor. Martialay	Protección Integral
Iglesia de la Santa Cruz. Ontalvilla	Protección Integral
Ermita de San Miguel	Protección Integral
Fuente. Alconaba	Protección Integral
Fuente. Martialay	Protección Integral
Trinquete. Alconaba	Protección Integral
Lavaderos. Martialay	Protección Integral
Lavaderos. Ontalvilla	Protección Integral
Centro Social. Ontalvilla	Protección Ambiental
Vivienda c/ Vieja, 15. Alconaba	Protección Ambiental
Vivienda c/ Mayor, 27. Martialay	Protección Ambiental
Edificaciones Tradicionales. Alconaba	Protección Contextural
Edificaciones Tradicionales. Cubo de Hogueras	Protección Contextural
Edificaciones Tradicionales. Martialay	Protección Contextural
Edificaciones Tradicionales. Ontalvilla	Protección Contextural

SECCIÓN TERCERA

Paisajes y elementos naturales

Art. 9.1.12 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA

Las Normas de Protección de Paisajes y Elementos Naturales, están encaminadas a proteger las bellezas naturales y los valores paisajísticos de interés.

Se observarán las correspondientes normas de protección del Suelo Rústico establecidas en el Título Séptimo de estas Ordenanzas y Normas.

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la Sección Cuarta, Capítulo 1 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas, y según lo contenido en el art. 47 y siguientes de la LUCyL/99.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 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 43/2003, de 21 de noviembre de Montes.

SECCIÓN CUARTA
Yacimientos arqueológicos

Art. 9.1.13 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
4. Decreto 571/63, de 14 de Marzo de 1963, sobre la protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico.
5. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
6. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.
7. Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

Las siguientes definiciones, contempladas en los artículos 51 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se entenderán extensivas tanto a Suelo Urbano como a Suelo Urbanizable o Suelo Rústico:

- Son excavaciones arqueológicas las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.
- Son prospecciones arqueológicas las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.
- Son controles arqueológicos las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presume 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 estará a lo especificado en el Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico que figura en un documento anexo de las presentes Ordenanzas y Normas.

A título de resumen se listan a continuación los yacimientos inventariados a fecha de 31 de marzo de 2004, haciendo constar la posibilidad de ampliación del mismo:

- Alconaba:
- Cerro Hombre Muerto
 - Restos Epigráficos
 - La Salma
 - Friso Romano de San Miguel
- Cubo de Hogueras:

- Huerto Bajero
 - Friso Romano
- Martialay:
- Antigua Iglesia y Necrópolis
 - Los Carrascales
- Ontalvilla de Valcorva:
- Iglesia y Necrópolis

SECCIÓN QUINTA

Vías de comunicación, infraestructuras y cauces públicos

Art. 9.1.14 AMBITO, DEFINICION Y NORMATIVA

Abarca todas las infraestructuras, vías de comunicación y cauces públicos comprendidos dentro del Término municipal.

Resultará de aplicación toda la legislación sectorial correspondiente:

1. Las vías de comunicación: carreteras, vías pecuarias, vías férreas y sus espacios anexos:
 - Ley 25/1998, de 29 de julio de Carreteras y R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras que la desarrolla, para las carreteras nacionales N-122 y N-234, del Ministerio de Fomento.

- 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 SO-V-3127, SO-V-3128 y SO-V-3130, de la Diputación Provincial de Soria.

- Ley 3/95 de Vías Pecuarias para el Cordel de Peñaranda, Cordel de Torralba o de Soria a San Miguel, Vereda de Soria a Sauquillo de Boñices, Colada de Soria a Ledesma por Aldealafuente, Colada de Soria a Tejado por Tapiela, Colada del Camino de Tardajos de Duero, Colada del pueblo al monte por el camino de Blasco Nuño, Colada del Camino de Alconaba a Carazuelo, Colada del Camino de Alconaba a Fuentesauco por Martialay y Colada de Soria a Almenar de Soria por las entidades menores de Ontalvilla de Valcorba y Martialay.

- Ley 16/1987, de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) y su Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre de Delimitación y limitaciones de uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, establecidas para los terrenos inmediatos al ferrocarril, para la línea Soria – Calatayud y su futura transformación en línea de Alta Velocidad.

2. Infraestructuras:

- 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 4 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

3. Los cauces públicos y sus márgenes:

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y los Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio, que la desarrollan.

En Suelo Urbano, las alineaciones marcarán las separaciones de las edificaciones a las vías.

Se 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 relacionadas con la conducción, depósito y depuración de las aguas residuales, y depósito y/o tratamiento de residuos, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986 (RDPH), conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

Para las construcciones e instalaciones relacionadas con la conducción, depósito y depuración de las aguas residuales, y depósito y/o tratamiento de residuos, que se vayan a situar en las proximida-

des de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con periodo de retorno de 500 años, tal y como se establece en el art. 14.3. del RDPH), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

No obstante estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art.14.2 del RDPH).

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH

– Art.234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

-Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

-Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

-Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

– Art.245. Autorizaciones de vertido

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requiere autorización administrativa.

Se consideran vertidos. según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

– Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluirlas las ganaderas)

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido. que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

Soria, mayo de 2004. El Director del Equipo Redactor, Fdo.: José Luis García Ramos. Arquitecto.

RELACION DE OTROS DOCUMENTOS

DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS:

Planos de Información:

1.1.G-1-2: Marco Territorial

Infraestructuras Territoriales

Medio Físico.

1.2.1-4: Infraestructuras

Red de abastecimientos de agua.

Red de saneamiento y alcantarillado.

Red eléctrica y alumbrado público.

Red viaria. Pavimentación.

1.3.: Usos

Usos generales de las edificaciones.

Usos del suelo.

Elementos singulares y de interés. Ruinas.

1.4.: Alturas de las edificaciones.

1.5.: Catastro de Rústica.

Tipologías parcelarias y estructura de la propiedad.

1.6.: Catastro de Urbana.

Tipologías parcelarias y estructura de la propiedad.

Planos de Ordenación:

0.1.1-2: Estructura territorial

0.1. Clasificación, ordenación y protecciones

0.2.1 Alconaba - Cubo de Hogueras

0.2.2 Martialay - Ontalvilla de Valcorba

0.2.3 Ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SURD.od

0.3 Gráfico de ordenanzas y esquema de zonificación

0.4 Esquema de infraestructuras propuestas

0.4.1 Alconaba - Cubo de Hogueras

0.4.2 Martialay- Ontalvilla de Valcorva

0.4.3.1-2 Sector de suelo urbanizable SURD.od

OTRA DOCUMENTACION:

Volumen I: Información Urbanística

Memoria informativa y de diagnóstico

Documentación fotográfica

Volumen II: Ordenación

I Memoria Vinculante.

Estudio de viabilidad económica

II Ordenanzas y Normas reguladoras

III Catálogo de elementos protegidos

Soria, 5 de enero de de 2005.– La Secretaria de la Comisión, Manuela Pascual Martínez. Vº Bº, El Delegado Territorial, Carlos de la Casa Martínez. 52

AYUNTAMIENTOS

SORIA

Habiéndose expuesto al público el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, de 11-11-2004, relativo a la Modificación de la Ordenanza Fiscal nº 24, "Tipo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles", y habiendo devenido en definitivo, como consecuencia de la ausencia de alegaciones contra el mismo, se hace público nuevamente, a los efectos del art. 19 del R.D.L. 2/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que contempla la posibilidad de interposición de recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

O.F. Nº 24 "Tipo de impuesto sobre bienes".

Art. 3º.- Asimismo se establece una bonificación del 60% de la cuota íntegra del IBI a favor de aquellos sujetos pasivos

que ostenten la condición de titulares de familia numerosa, a primero de enero de cada ejercicio fiscal y siempre que los ingresos brutos totales de la unidad familiar no superen la cantidad de 36.000 €. Dicha bonificación tendrá carácter rogado.

Soria, 11 de enero de 2005.– La Alcaldesa, Encarnación Redondo Jiménez. 71

— — —

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria del día 10 de enero de 2005 el Presupuesto General para el ejercicio de 2005, y en cumplimiento del art. 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se anuncia que estará expuesto al público en la Secretaría de este Ayuntamiento por espacio de quince días hábiles siguientes al de la publicación de este Edicto en el **Boletín Oficial de la Provincia**, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones, entendiéndose definitivamente aprobado en caso de ausencia de las mismas.

Soria, 11 de enero de 2005.– La Alcaldesa, Encarnación Redondo Jiménez. 69

MONTENEGRO DE CAMEROS

PRESUPUESTO GENERAL EJERCICIO DE 2004.

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el ejercicio de 2004, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno en sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2004.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 170.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 170, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) *Plazo de exposición y admisión de reclamaciones:* Quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el **Boletín Oficial de la provincia**.

b) *Oficina de presentación:* Registro General.

c) *Órgano ante el que se reclama:* Ayuntamiento Pleno.

Montenegro de Cameros, 7 de enero de 2005.–El Alcalde, José García-Olalla Serrano. 58

SAN ESTEBAN DE GORMAZ

Por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León se pretende ejecutar las obras de "Mejora de la captación de aguas y sustitución de la tubería de impulsión de la red de abastecimiento" en el Paraje Molino de los Ojos de San Esteban de Gormaz.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en los artículos 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y en el artículo

10 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por concesión de licencia de actividad y apertura de establecimientos del Ayuntamiento de San Esteban de Gormaz; se hace público, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por las mencionadas obras que se pretenden ejecutar, puedan formular las observaciones pertinentes en el plazo de veinte días a contar de la inserción del presente edicto en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

San Esteban de Gormaz, 11 de enero de 2005.– El Alcalde, José Antonio Alcalá Carralcázar. 68

— — —

Por D. Juan José Ortega Hernando, se solicita licencia municipal en expte. A-19/04 para instalación de asador de pollos en C/ Posadillas, 1-Bj. de San Esteban de Gormaz.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace público, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretenden instalar, puedan formular las observaciones pertinentes en el plazo de veinte días a contar de la inserción del presente edicto en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

San Esteban de Gormaz, 10 de enero de 2005.– El Alcalde, José Antonio Alcalá Carralcázar. 67

CUBO DE LA SOLANA

D. Isaías Villar de la Villa ha solicitado licencia de obra y de prevención ambiental del proyecto "proyecto de reforma de explotación porcina, construcción de alojamientos para 1.056 cerdas en paridera continua y su destete (hasta 6 Kg. de peso vivo) en el T.M. de la Entidad Local Menor de Luvia" perteneciente al municipio de Cubo de la Solana.

En cumplimiento con la legislación vigente se procede a abrir período de información pública por término de 20 días desde la inserción del presente Edicto en el **Boletín Oficial de la Provincia**, para que, quienes se vean afectados de algún modo por dicha actividad, presenten las observaciones que consideren pertinentes.

El Expediente objeto de esta información se encuentra depositado en las dependencias de este Ayuntamiento, pudiéndose consultar en la misma los martes y jueves, de 17,00 a 20,30 horas.

Cubo de la Solana, 9 de diciembre de 2004.– El Alcalde, R. Óscar Gómez Rodrigo. 66

NAVALENO

En la Intervención de esta Entidad y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el ejercicio 2005, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2004.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 170.1 del Texto Refundido citado, y por los

motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 170, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir de la fecha de inserción de este Anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**.

b) Oficina de presentación: Registro General.

c) Órgano al que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

Navaleno, 11 de enero de 2005.- El Alcalde, Domingo Heras López. 70

VILLASAYAS

En cumplimiento del artículo 169.1 por remisión del 177.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, al no haberse presentado alegaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario de aprobación inicial del Ayuntamiento de Villasayas, adoptado en fecha 12 de diciembre de 2004, sobre concesión de suplemento de crédito financiado con cargo al remanente líquido de Tesorería, que se hace público resumido por capítulos:

Presupuesto de Gastos

Capítulo	Descripción	Consignación inicial	Consignación definitiva
1	Seguridad Social	900 €	2.900 €
1	Seguros	1.000 €	2.000 €
2	Ordinario no inventariable	2.000 €	5.000 €
2	Energía eléctrica	5.500 €	6.500 €
2	Comunicaciones	1.300 €	2.000 €
2	Gastos diversos	1.000 €	3.000 €
2	Serv. Recaud. a favor Ent.	800 €	1.300 €
6	Inversiones en terrenos	6.000 €	12.000 €
6	Edificios y otras Constr.	10.000 €	35.000 €

Presupuesto de Ingresos

Capítulo	Descripción	Consignación inicial	Consignación definitiva
8	Activos financieros	80.797,99 €	39.597,99 €

Contra el presente Acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos establecidos en los artículos 25 a 43 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de dicha Jurisdicción.

Sin perjuicio de ello, a tenor de lo establecido en el artículo 113.3 de la Ley 7/1985, la interposición de dicho recurso no suspenderá por sí sola la efectividad del acto o Acuerdo impugnado.

Villasayas, 12 de enero de 2005.- El Alcalde, Miguel Contreras Martínez. 64

PRESUPUESTO GENERAL EJERCICIO DE 2005

Aprobado definitivamente el Presupuesto General del Ayuntamiento para el 2005, al no haberse presentado reclamaciones en el período de exposición pública, y comprensivo aquel del Presupuesto General de este Ayuntamiento, Bases de Ejecución, plantilla de Personal funcionario y laboral, de conformidad con el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se publica el resumen del mismo por capítulos:

ESTADO INGRESOS

A) Operaciones corrientes.

Impuestos directos:.....	19.700 €
Impuestos indirectos:	1.000 €
Tasas y otros ingresos:.....	8.595 €
Transferencias corrientes:	15.400 €
Ingresos patrimoniales:.....	28.466 €

B) Operaciones de capital.

Enajenación de inversiones reales:.....	36.000 €
Transferencias de capital:.....	80.500 €
Pasivos financieros:	6.000 €
TOTAL INGRESOS:.....	195.661 €

GASTOS

A) Operaciones corrientes:

Gastos de personal:	12.700 €
Gastos en bienes corrientes y servicios:	49.950 €
Transferencias corrientes:	360 €

B) Operaciones de capital:

Inversiones reales:.....	126.651 €
Pasivos financieros:	6.000 €
TOTAL GASTOS:	195.661 €

PLANTILLA DE PERSONAL.

a) Plazas de funcionarios.

Denominación plaza: Secretaría-Intervención.

Nº Plazas: 1.

Grupo: B.

Nivel: 26.

Dicha aprobación podrá ser impugnada ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con los requisitos, formalidades y causas señaladas en el artículo 170 y 171 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y en la forma y plazos que establecen las normas de dicha Jurisdicción.

Villasayas, 12 de enero de 2005.- El Alcalde, Miguel Contreras Martínez. 65

ADVERTENCIAS:

No se procederá a la publicación de ningún anuncio, **tenga o no carácter gratuito**, si no se remite acompañado del documento de autoliquidación cumplimentado y que no venga registrado por conducto de la Diputación Provincial de Soria.

ADMINISTRACIÓN: Excma. Diputación Provincial de Soria
IMPRIME: Imprenta Provincial de Soria