

AUTOR DEL ENCARGO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
REVILLA DEL CAMPO (BURGOS)

ARQUITECTOS
JOSÉ CARLOS GARABITO LÓPEZ
DANIEL GARABITO LÓPEZ



DOCUMENTO. II - MEMORIA VINCULANTE Y NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN INICIAL

Normas Urbanísticas Municipales

Revilla del Campo (Burgos)

Mayo 2017

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA VINCULANTE.....	9
TÍTULO I. Objetivos y propuestas de Ordenación	9
Capítulo 1. Conveniencia y Oportunidad	9
Capítulo 2. Objetivos y Propuestas de Ordenación.....	10
Sección 1. Diagnóstico.....	10
Sección 2. Objetivos, criterios y fines de la Ordenación.....	10
Sección 3. Descripción de la Propuesta	11
Capítulo 3. Conveniencia y oportunidad. Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el Art. 81 RUCYL y los instrumentos de ordenación del territorio	12
Capítulo 4. Determinaciones de Protección de Patrimonio Arqueológico	12
TÍTULO II. Determinaciones de Ordenación General y Ordenación Detallada	14
Capítulo 1. Clases y categorías de suelo.....	14
Capítulo 2. Cifras del planeamiento general.....	17
Sección 1. Cifras de la clasificación y categorización del suelo	17
Sección 2. Cifras de calificación del suelo urbano no consolidado	17
Capítulo 3. Sector de Suelo Urbano No Consolidado	18
Capítulo 4. Dotaciones Urbanísticas existentes y previstas.....	19
Capítulo 5. Descripción de las determinaciones de ordenación detallada.....	20
TÍTULO III. Régimen Urbanístico y Gestión del Suelo.....	21
Capítulo 1. Régimen Urbanístico	21
Capítulo 2. Derechos y Deberes en el Suelo Urbano Consolidado.....	21
Sección 1. Derechos en el Suelo Urbano Consolidado	21
Sección 2. Deberes en el Suelo Urbano Consolidado	21
Capítulo 3. Derechos y Deberes en el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.....	22
Capítulo 4. Derechos y Deberes en el suelo urbanizable	22
Capítulo 5. Suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada	23
Capítulo 6. Derechos y deberes del suelo rústico	23
TÍTULO IV. Resumen Ejecutivo.....	25
Capítulo 1. Modificación de la ordenación vigente	25
Capítulo 2. Suspensión de licencias y tramitación de otros instrumentos de planeamiento.....	25
TÍTULO V. Informe de Sostenibilidad Económica.....	26
Capítulo 1. Impacto en la Hacienda Local	26
Capítulo 2. Adecuación de los usos productivos	26
NORMATIVA.....	27
TÍTULO I. Disposiciones Generales.....	27
Capítulo 1. Disposiciones generales	27
Art. 1. Objeto y fundamento de estas Normas Urbanísticas.....	27
Art. 2. Vigencia y ámbito de aplicación.....	27
Art. 3. Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales.....	27

Art. 4.	Conocimiento obligado de las Normas	28
Art. 5.	Ordenanzas Complementarias	28
Art. 6.	Competencias e interpretaciones.....	28
Art. 7.	Corrección de Error Material.....	29
Art. 8.	Inspección y control para su correcta aplicación	29
Art. 9.	Modificaciones de las NUM.....	29
Art. 10.	Revisión de las NUM.....	30
Capítulo 2.	Régimen del suelo	30
Sección 1.	Conceptos y regulación	30
Art. 11.	Concepto de suelo y su división o parcelación.....	30
Art. 12.	Parcelación del suelo	31
Art. 13.	Regulación del régimen aplicable al suelo.....	31
Sección 2.	Clasificación del suelo del término municipal	32
Art. 14.	Suelo urbano	32
Art. 15.	Suelo Urbanizable	32
Art. 16.	Suelo Rústico	33
Art. 17.	Definición de los sistemas. Sistemas Generales y Sistemas Locales.....	33
Sección 3.	Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	34
Art. 18.	Función social de la Propiedad.....	34
Art. 19.	Derechos y obligaciones de la Propiedad	34
Sección 4.	Régimen de las situaciones preexistentes.....	34
Art. 20.	Construcciones, instalaciones y usos inadecuados y fuera de ordenación	34
Art. 21.	Prescripción de infracciones urbanísticas y de sanciones	35
Art. 22.	Legalización de actos de uso del suelo	35
Art. 23.	Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima	35
Art. 24.	Situaciones de reducción de la superficie de parcela por corrección de la alineación.....	35
Capítulo 3.	Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.....	36
Sección 1.	Competencia e intervención	36
Art. 25.	Competencia.....	36
Art. 26.	Intervención municipal	36
Sección 2.	Actividades sujetas a licencia	36
Art. 27.	Actos constructivos:	36
Art. 28.	Actos no constructivos:	37
Sección 3.	Actividades no sujetas a licencia	37
Art. 29.	Actos promovidos por las administraciones públicas	37
Sección 4.	Régimen general de concesión de licencias	38
Art. 30.	Concesión de licencias.....	38
Art. 31.	Procedimiento para el otorgamiento de licencias	38
Art. 32.	Tipos de licencias y condiciones exigibles	39
Art. 33.	Licencias de Segregación y Parcelación	39
Art. 34.	Aprobación y autorización de proyectos de urbanización	41
Sección 5.	Licencias de Edificación.....	42
Art. 35.	Actos sujetos a licencia de Edificación	42
Art. 36.	Licencias de Obra Mayor	43
Art. 37.	Licencias de Obra Menor	44
Art. 38.	Licencias de Primera Ocupación	47
Sección 6.	Licencias relacionadas con las actividades	48
Art. 39.	Objeto de las licencias.....	48
Art. 40.	Clases de autorizaciones.....	48

Art. 41.	Autorización ambiental.....	49
Art. 42.	Licencia ambiental	49
Art. 43.	Actividades sometidas a comunicación	49
Art. 44.	Autorización de inicio	49
Sección 7.	Otras autorizaciones y documentos municipales-----	49
Art. 45.	Usos y obras Provisionales	49
Sección 8.	Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación-----	50
Art. 46.	Deber de conservación.....	50
Art. 47.	Ordenes de ejecución	50
Art. 48.	Expedientes de Ruina	52
Art. 49.	Venta y sustitución forzosa.....	52
Sección 9.	Actividad administrativa de protección de la legalidad -----	53
Art. 50.	Competencias municipales	53
Art. 51.	La inspección urbanística.....	53
Art. 52.	Medidas de protección y restauración de la legalidad	54
Art. 53.	Infracciones urbanísticas	54
Art. 54.	Otras medidas de protección de la legalidad.....	55
TÍTULO II.	Condiciones Generales de los Usos.....	56
Capítulo 1.	Características y grupos de usos urbanísticos	56
Art. 55.	Definiciones	56
Sección 1.	Niveles y diferenciación urbanística de los usos-----	56
Art. 56.	Importancia.....	56
Art. 57.	Utilización.....	57
Art. 58.	Grupos de usos.....	57
Art. 59.	Situaciones de uso	57
Art. 60.	Cuadro Resumen de usos	58
Art. 61.	Regulación de los usos urbanísticos	60
Capítulo 2. Usos Residenciales (R).....	60	
Art. 62.	Tipos de usos residenciales.....	60
Art. 63.	Condiciones específicas del uso residencial.....	60
Art. 64.	Condicionantes de diseño del uso residencial.....	61
Art. 65.	Dotación de aparcamiento en uso residencial.....	62
Art. 66.	Condiciones de los despachos profesionales domésticos.....	62
Art. 67.	Condiciones de los talleres domésticos	63
Capítulo 3. Usos Industriales (I)	63	
Art. 68.	Definición y tipos.....	63
Art. 69.	TIPO 1.- Industria Taller (I-T).....	63
Art. 70.	TIPO 2.-Industria General (I-P)	63
Art. 71.	TIPO 3.-Industria Almacén (I-M)	63
Art. 72.	TIPO 4.-Industria Agropecuaria (I-A)	64
Art. 73.	TIPO 5.- Industria Extractiva (I-EX)	64
Art. 74.	Condiciones Generales de los Usos Industriales.....	64
Art. 75.	Condiciones específicas de los usos industriales	64
Capítulo 4. Usos Terciarios (T).....	65	
Art. 76.	Definición y Tipos de Usos Terciarios	65
Art. 77.	TIPO 1.- Terciario Oficinas (T-O).....	66
Art. 78.	TIPO 2.- Terciario Comercio (T-C).....	67
Art. 79.	Condiciones específicas de los usos de comercio	68
Art. 80.	Clasificación de los establecimientos comerciales en función de su formato	68
Art. 81.	Clasificación en función de su volumen y superficie	69

Art. 82.	TIPO 3.- Terciario Hotelero (T-H)	69
Art. 83.	Condiciones particulares del Tipo Hotelero.....	69
Art. 84.	TIPO 4.- Terciario Recreativo (T-R)	70
Art. 85.	Condiciones específicas Uso Terciario Recreativo	70
Art. 86.	TIPO 5.- Terciario Servicios del Automóvil (T-A)	72
Capítulo 5.	Usos Dotacionales	72
Art. 87.	Definición, Tipos y Categorías.....	72
Art. 88.	TIPO 1.- Equipamiento (EQ).....	73
Art. 89.	Condiciones específicas del uso de Garaje.....	74
Art. 90.	TIPO 2.- SERVICIOS URBANOS (SU).....	76
Art. 91.	TIPO 3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)	76
Art. 92.	TIPO 4.- VÍAS PÚBLICAS (VP)	77
Capítulo 6.	Uso de Infraestructuras Territoriales (IT)	77
Art. 93.	Definición	77
Art. 94.	Tipos de Infraestructuras Territoriales.....	77
Capítulo 7.	Usos Agropecuarios (AG)	78
Art. 95.	Definición	78
Art. 96.	Tipos de usos agropecuarios	78
Art. 97.	Condiciones generales de los usos agropecuarios	78
Art. 98.	Tipo 1-Explotación Agrícola	79
Art. 99.	Tipo 2-Explotación Ganadera.....	79
Art. 100.	Condiciones específicas de los Establecimientos ganaderos	79
Capítulo 8.	Usos naturales (N)	80
Art. 101.	Tipos de usos naturales	80
TÍTULO III.	Condiciones Generales de la Edificación	81
Capítulo 1.	Condiciones generales	81
Art. 102.	Alcance y ámbito de aplicación.....	81
Capítulo 2.	Condiciones de la parcela	81
Art. 103.	Parcela Bruta	81
Art. 104.	Parcela Neta.....	81
Art. 105.	Parcela edificable. Condición de solar	81
Art. 106.	Parcela mínima	82
Art. 107.	Superficie libre de parcela.....	82
Art. 108.	Linderos	82
Art. 109.	Línea límite de edificación	82
Art. 110.	Alineación.....	82
Art. 111.	Alineación de edificación.....	82
Art. 112.	Rasantes	82
Capítulo 3.	Condiciones de la edificación	83
Art. 113.	Concepto de edificación.....	83
Art. 114.	Concepto de edificio	83
Art. 115.	Concepto de tipología edificatoria	83
Capítulo 4.	Condiciones del emplazamiento en la parcela	84
Art. 116.	Área de movimiento.....	84
Art. 117.	Líneas de edificación	84
Art. 118.	Fondo máximo edificable	84
Art. 119.	Retranqueos	84
Art. 120.	Distancia entre edificaciones	85
Art. 121.	Ocupación de parcela	85
Art. 122.	Superficie ocupada.....	85
Art. 123.	Superficie ocupable	85

Art. 124.	Computo de la ocupación	85
Capítulo 5.	Condiciones de aprovechamiento de las edificaciones.....	86
Art. 125.	Alturas de la edificación	86
Art. 126.	Medición de la altura sobre rasante	86
Art. 127.	Pendiente máxima de cubierta.....	87
Art. 128.	Envolvente de edificio	87
Art. 129.	Superficie construida de un edificio.....	87
Art. 130.	Superficie edificada o computable.....	87
Art. 131.	Edificabilidad.....	87
Art. 132.	Medición de la superficie edificada	87
Art. 133.	Densidad.....	88
Capítulo 6.	Características de las edificaciones	88
Art. 134.	Plantas de la edificación	88
Art. 135.	Medición de las alturas de las plantas.....	89
Art. 136.	Cerramientos de la edificación	90
Art. 137.	Huecos en los cerramientos	90
Art. 138.	Cuerpos de la edificación.....	91
Art. 139.	Cuerpos entrantes	91
Art. 140.	Cuerpos volados	91
Art. 141.	Elementos salientes	92
Capítulo 7.	Condiciones de accesibilidad	94
Art. 142.	Consideraciones generales.....	94
Capítulo 8.	Características de elementos complementarios a la edificación	94
Art. 143.	Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.....	94
Art. 144.	Edificaciones auxiliares exteriores	96
Art. 145.	Instalaciones deportivas	96
Capítulo 9.	Condiciones de higiene y calidad en la edificación	97
Art. 146.	Condiciones que deben cumplir los edificios en su conjunto	97
Art. 147.	Definiciones	97
Art. 148.	Condiciones de ventilación.....	97
Art. 149.	Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.....	97
Art. 150.	Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.....	97
Art. 151.	Evacuación de humos	98
Art. 152.	Instalaciones de aire acondicionado	98
Art. 153.	Patios	98
Capítulo 10.	Dotaciones de servicios en las edificaciones.....	99
Art. 154.	Dotaciones obligatorias.....	99
Art. 155.	Dotación del servicio de abastecimiento de agua	99
Art. 156.	Sanearamiento.....	99
Art. 157.	Energía eléctrica.....	100
Art. 158.	Agua caliente sanitaria.....	100
Art. 159.	Calefacción	100
Art. 160.	Servicios higiénicos	100
Art. 161.	Comunicaciones.....	100
Capítulo 11.	Condiciones de seguridad	101
Art. 162.	Prevención de incendios	101
Art. 163.	Prevención de caídas y otros riesgos.....	101
Capítulo 12.	Condiciones estéticas generales	101
Art. 164.	Condiciones generales.....	101
Art. 165.	Diseño de la edificación.....	101
Art. 166.	Fachadas	102
Art. 167.	Carpintería.....	103

Art. 168.	Cubiertas	103
Art. 169.	Cerramientos de parcela	103
Art. 170.	Condiciones estéticas particulares de elementos catalogados.....	104
Art. 171.	Condiciones generales de integración en suelo rústico	104
TÍTULO IV. Condiciones Generales de Protección		106
Capítulo 1. Protección del Medio Ambiente		106
Art. 172.	Vertidos sólidos de basuras	106
Art. 173.	Vertidos líquidos de aguas residuales	106
Art. 174.	Contaminación acústica y vibratoria.....	107
Capítulo 2. Protección de la imagen y escena urbana		107
Art. 175.	Conservación de los espacios.....	107
Art. 176.	Elementos de servicios públicos	107
Capítulo 3. Protección respecto a las Infraestructuras Territoriales		108
Art. 177.	Red de Carreteras	108
Art. 178.	Redes de Energía Eléctrica.....	110
Art. 179.	Gasoductos y oleoductos.....	110
Capítulo 4. Normas de Protección del Patrimonio Edificado.....		110
Art. 180.	Condiciones generales.....	110
Art. 181.	Condiciones constructivas.....	111
Art. 182.	Deber de conservación.....	111
Art. 183.	Tipos de protección.....	112
Sección 1.	Protección integral	112
Sección 2.	Protección estructural.....	113
Sección 3.	Protección ambiental.....	114
TÍTULO V. Condiciones Generales de Urbanización		115
Capítulo 1. Condiciones generales		115
Art. 184.	Alcance.....	115
Capítulo 2. Vías públicas		115
Art. 185.	Tipos de vías públicas.....	115
Art. 186.	Diseño de las vías públicas.....	116
Art. 187.	Pavimentaciones y acabados.....	117
Art. 188.	Elementos del viario urbano	119
Art. 189.	Vías rurales.....	121
Capítulo 3. Espacios libres públicos		121
Art. 190.	Diseño y características del arbolado y la jardinería.....	121
Capítulo 4. Servicios urbanos		122
Art. 191.	Diseño y características de la red de distribución de agua.....	122
Art. 192.	Diseño y características de la red de saneamiento y de depuración	124
Art. 193.	Diseño y características de la red de energía eléctrica.....	125
Art. 194.	Diseño y características de la red de alumbrado público.....	126
Art. 195.	Diseño y características de las redes de telefonía y telecomunicaciones.....	128
Art. 196.	Diseño y características de la red de gas.....	130
Art. 197.	Diseño y características de la recogida de basuras.....	130
TÍTULO VI. Condiciones Particulares en Suelo Urbano.....		131
Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbano.....		131
Art. 198.	Definiciones	131
Capítulo 2. Ordenanzas de la edificación		132
Sección 1.	Ordenanza Casco Antiguo (CA).....	132

Art. 199.	Ficha resumen.....	132
Art. 200.	Condiciones específicas	133
Art. 201.	Condiciones de uso	135
Sección 2.	Ordenanza Ampliación de Casco (AC)-----	136
Art. 202.	Art. 205.1. Ficha resumen	136
Art. 203.	Condiciones específicas	137
Art. 204.	Condiciones de uso	139
Sección 3.	Ordenanza Equipamientos (EQ)-----	140
Art. 205.	Condiciones generales.....	140
Art. 206.	Condiciones de diseño urbano	140
Art. 207.	Condiciones de aprovechamiento	140
Art. 208.	Condiciones de uso	141
Sección 4.	Ordenanza Espacios Libres (EL)-----	141
Art. 209.	Condiciones generales.....	141
Art. 210.	Condiciones de uso	142
Sección 5.	Ordenanza Vías Públicas (VP) -----	142
Art. 211.	Ámbito de aplicación.....	142
Art. 212.	Carácter de la zona	142
TÍTULO VII. Normas de Protección del Suelo Rústico		144
Capítulo 1. Régimen del Suelo Rústico		144
Art. 213.	Definición.....	144
Art. 214.	Parcelaciones en Suelo Rústico	144
Art. 215.	Edificaciones Existentes.....	144
Art. 216.	Licencias y Autorizaciones Anteriores a la vigencia de estas Normas	144
Art. 217.	Protección del Dominio Público.....	144
Art. 218.	Expropiaciones	145
Capítulo 2. Condiciones particulares de los usos en Suelo Rústico		145
Art. 219.	Usos permitidos, autorizables y prohibidos	145
Art. 220.	Construcciones e instalaciones. Autorización de uso excepcional.....	145
Art. 221.	Normas genéricas de protección.....	148
Art. 222.	Protección del paisaje natural	149
Capítulo 3. Condiciones particulares de la edificación en Suelo Rústico		149
Art. 223.	Condiciones Comunes de la Edificación	149
Art. 224.	Viviendas	152
Capítulo 4. Condiciones específicas para las categorías de Suelo Rústico		153
Art. 225.	Categorías del Suelo Rústico	153
Art. 226.	Condiciones específicas del Suelo Rústico Común.....	153
Art. 227.	Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras	155
Art. 228.	Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Cultural.....	157
Art. 229.	Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Natural.....	159
Art. 230.	Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria	161
Art. 231.	Condiciones específicas del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.....	162
TÍTULO VIII. Desarrollo y gestión de las Normas Urbanísticas.....		164
Capítulo 1. Condiciones generales de desarrollo		164
Art. 232.	Conceptos	164
Capítulo 2. Planeamiento de desarrollo		164
Art. 233.	Instrumentos de planeamiento de desarrollo	165
Art. 234.	Ejecución de la urbanización	165
Art. 235.	Proyectos de edificación.....	166



NUM

Aprobación inicial
Revilla del Campo

Art. 236.	Edificación y urbanización simultáneas	166
Capítulo 3. Gestión Urbanística.....		167
Art. 237.	Concepto y alcance.....	167
Art. 238.	Gestión de las Actuaciones Aisladas	167
Art. 239.	Gestión de las Actuaciones Integradas	168
TÍTULO IX. Ficha sector		170

MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO I. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. Conveniencia y Oportunidad

La redacción de las Normas Urbanística Municipales de Revilla del Campo tiene una doble motivación, una de carácter jurídico y otra de carácter urbanístico.

La motivación jurídica se basa en la necesidad de dotar al municipio con un documento de planeamiento propio adaptado a la legislación urbanística de Castilla y León, a la Ley 5/1999, de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento (Decreto 22/2004, de 29 de Enero de 2004) y sus modificaciones posteriores.

Respecto a la motivación urbanística, el planeamiento pretende ser un documento que marque las directrices de un desarrollo urbanístico y socioeconómico, equilibrado y sostenible del municipio, el cual contribuya a una mejora de la calidad de vida de la población presente y futura.

Son varias las premisas que derivan en la conveniencia de establecer las proposiciones urbanísticas vinculadas a las necesidades del municipio, comenzando por su ubicación en el medio.

De los datos analizados a través de la Memoria Informativa, así como del análisis y diagnóstico de su contenido, se desprende la oportunidad de marcar las pautas que guiarán las propuestas de ordenación que deban regir el futuro modelo territorial de Revilla del Campo.

No podemos obviar que la agricultura, que en la actualidad supone un alto porcentaje de la economía del municipio, debe ocupar en el presente documento un tratamiento respetuoso.

A su vez tampoco debemos olvidarnos de su potencial como municipio de segunda residencia y de ocio, derivado de los valores de su entorno y su relativa cercanía a la capital.

Todo ello unido supone una serie de premisas idóneas para invertir la tendencia demográfica a la baja existente en el municipio.

La incertidumbre asociada a la situación económica actual del país impide predecir tendencias de futuro en cuanto a movimientos poblacionales, por lo que es necesario desarrollar un planeamiento que contemple amplias posibilidades de desarrollo, especialmente agrícola, así como para la primera y segunda residencia, o las actividades turísticas.

La situación del municipio, desconectado de vías de circulación principales, dificulta la implantación de usos industriales, por lo que no se prevé clasificar suelos para uso industrial.

En base a lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento Revilla del Campo, con la financiación y el apoyo de la Excm. Diputación de Burgos, ha decidido impulsar de manera inequívoca unas Normas Urbanísticas Municipales, que permita la coexistencia de un municipio activo con un entorno residencial envidiable.

Capítulo 2. Objetivos y Propuestas de Ordenación

Sección 1. Diagnóstico

En virtud de los datos analizados, Revilla del Campo es un municipio que, como la mayoría de la provincia, tiene una población formada principalmente por grupos de edades mayores.

La trama urbana de Revilla del campo es poco compacta al existir dos barrios perfectamente diferenciados con un gran espacio de huertas central, por lo que cuenta con un nivel de ocupación del suelo urbano bajo. Existen muchos terrenos libres de edificación. La conservación del casco es irregular; pues conviven en el núcleo ruinas con viviendas en buen estado y un elevado grado de ocupación, ya sea como primera residencia o en períodos vacacionales o fines de semana.

En los últimos años se aprecia un leve pero continuado descenso en el número de habitantes, ya que aunque se trata de un municipio atractivo para primera o segunda residencia, se resiente de su relativa lejanía con arterias de comunicación principales.

En cuanto a posibles crecimientos, las normas plantean la consolidación y colmatación del núcleo urbano actual. Existen muchos terrenos libres de edificación susceptibles de ser edificados, especialmente en el espacio de huertas que separa los dos barrios de Revilla del Campo. La mayor parte de esa área se clasifica en un sector de suelo urbano no consolidado, ya que es necesario ordenar las parcelas para regularizar su forma y posibilitar un adecuado acceso.

En cuanto el núcleo de Quintanalara, se trata de un núcleo más compacto que el de Revilla del Campo, pero en el que la problemática es muy parecida. Conviven edificaciones en buen y mal estado, y presenta numerosas parcelas susceptibles de ser edificadas, especialmente en sus límites norte y sur.

Con este planteamiento se pretende proporcionar al municipio de la posibilidad de desarrollar un crecimiento moderado que no desdibuje sus características morfológicas tradicionales.

Según los datos analizados, tanto Revilla del Campo como Quintanalara pueden tener una cierta demanda de vivienda de segunda residencia, demanda que puede ser absorbida compactando y consolidando los terrenos libres de edificación presentes en ambos núcleos, a la vez que rehabilitando edificaciones en estado de ruina.

Sección 2. Objetivos, criterios y fines de la Ordenación.

La propuesta general de clasificación se hace partiendo del objetivo de definir un modelo territorial para el municipio de Revilla del Campo, que establezca una división de suelo que garantice una actividad urbanística equilibrada y sostenible del municipio, conservando sus aspectos más característicos, adaptándose a las necesidades tanto del propio núcleo como de su entorno. Será así mismo objetivo de estas Normas Urbanísticas Municipales, garantizar que el potencial que tiene éste municipio de desarrollo, vinculado al sector agropecuario y al sector turístico, se realice con las dotaciones urbanísticas necesarias y previendo medidas de impacto ambiental cuando sean necesarias.

Los criterios definidos para llegar a tal fin son los siguientes:

- Proteger los valores ambientales del territorio, diversificando la delimitación de zonas específicas de especial protección en suelo rústico en función de los valores que las caracterizan (culturales, paisajísticos, faunísticos,...).
- Proteger los valores patrimoniales y culturales existentes, generando un entorno adecuado a sus características y propiciando normas para su protección. Igual de importante será que estas normas de protección del patrimonio no impidan el normal desarrollo de las iniciativas particulares de construcción, sino que marquen criterios de actuación.
- Inventariar y proteger de manera específica, a través del Catálogo, los elementos de mayor singularidad arquitectónica y natural, garantizando su preservación.
- Definir los criterios de crecimiento y consolidación del casco, en base a tipologías tradicionales no agresivas con el entorno, generando un tejido urbano compacto y que pueda gestionarse de forma individualizada. Se establecerán ordenanzas de edificación y condiciones de urbanización, así como de acondicionamiento de espacios libres públicos. Se procederá de igual modo con los crecimientos de borde. La finalidad de estos criterios será estandarizar y dar criterios mínimos para la urbanización del casco y buscar una continuidad en el trazado de zonas verdes, espacios ajardinados y espacios libres públicos en general.
- Acometer la mejora de la funcionalidad de las redes de servicios, de tal manera que los nuevos trazados sirvan para descargar y racionalizar su funcionamiento, evitando actuaciones inconexas que pueden provocar cargas de servicio superiores a los valores admisibles, elevando así su coste de mantenimiento.
- Se establecerán determinaciones en los suelos urbanos no consolidados y áreas de borde para la edificación residencial que permitan flexibilidad en las tipologías y condiciones estéticas, con el fin de adaptarse a la demanda de los futuros usuarios, pero sin generar disonancias con las características tipológicas de los núcleos..

Sección 3. Descripción de la Propuesta

La clasificación propuesta tiene como objetivos fundamentales los siguientes:

Suelo Urbano

- Consolidar y compactar la trama urbana actual, respetando las tipologías urbanas y condiciones estéticas características del municipio.
- Consolidar y mejorar el trazado tradicional de calles y plazoletas.
- Aprovechar las oportunidades de pequeños crecimientos que presenta la trama urbana actual dado su nivel de servicios urbanos existentes y proyectados.

Suelo Urbanizable

Se descarta la clasificación de crecimientos urbanizables por falta de demanda

Suelo rústico

- Conservación de las actividades primarias.
- Delimitación de los suelos con algún nivel de protección y establecimiento de los criterios de protección para los suelos que presenten valores naturales y arqueológicos que los hagan incompatibles con usos no característicos del suelo rústico.

- Delimitación de los suelos vinculados a las afecciones de las infraestructuras. Se determinarán las zonas de afección correspondientes a las distintas infraestructuras (carreteras, etc.) en aplicación de la normativa sectorial.

Capítulo 3. Conveniencia y oportunidad. Justificación de los objetivos y propuestas en relación con el Art. 81 RUCYL y los instrumentos de ordenación del territorio

La estructura urbanística general constituye el elemento físico definidor del modelo de utilización del suelo. Entendida como suma de partes, y definida desde la calificación global de los suelos con sus aprovechamientos, articulada por las redes de dotaciones sociales y de infraestructuras (comunicación, saneamiento, energía,...), es el fin básico de las NUM y la base de su concepción.

El modelo parte de la aceptación y asimilación de la estructura general y orgánica actual del territorio. En este sentido, se define crecimiento en los bordes de los núcleos existentes así como su colmatación. El objetivo en cuanto al medio urbano es la consolidación de la trama y la recuperación de edificaciones y solares con el fin de completar la misma.

La presente redacción de NUM establece la clasificación de un sector de suelo urbano no consolidado en el núcleo de Revilla del Campo como único área de crecimiento residencial reseñable. Debido a que la trama urbana de Revilla del Campo y de Quintanalara no es compacta existen suelos donde edificar nuevas construcciones así como numerosas edificaciones susceptibles de ser rehabilitadas.

En base al artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se expone lo siguiente:

- Para el estudio de la población de Revilla se ha contado con el último Padrón Municipal proporcionado por el INE, con fecha de enero de 2014, ya que en el momento de la realización del documento de Normas Urbanísticas Municipales este padrón era el más actual. Por lo tanto, esta justificación se seguirá basando en la misma fecha y en el mismo número de población, es decir, 103 habitantes.
- Sobre las actividades económicas de Revilla hay que apuntar que la base económica es el sector agrario, actividad tradicional y continuista. Las actividades destacables están relacionadas con la ganadería y la agricultura.

Capítulo 4. Determinaciones de Protección de Patrimonio Arqueológico

De acuerdo a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se ha elaborado el Catálogo municipal de bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico y las normas necesarias para su protección, realizado por el equipo técnico de CRONOS S.C. bajo la dirección de D^a Carmen Alonso Fernández, el cual se acompaña al presente documento de Normas Urbanísticas.

Dicho catálogo se ha llevado a cabo mediante una prospección arqueológica, analizando los espacios que cambian de clasificación con alcance arqueológico y revisando los yacimientos arqueológicos inventariados. Por cada elemento se consignan dentro del catálogo las normas de protección individualizadas.



NUM

Aprobación inicial
Revilla del Campo

El catálogo se conforma con 19 yacimientos arqueológicos, de los cuales 12 se sitúan en suelo rústico, por lo cual a los efectos de clasificación del suelo tienen la consideración de Suelo Rústico con Protección Cultural, excepción hecha de los yacimientos localizados en zonas urbanas consolidadas, en aplicación a lo establecido en el apartado 3º del citado artículo y en lo dispuesto en el apartado 2.3 del artículo 92 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y ORDENACIÓN DETALLADA

Capítulo 1. Clases y categorías de suelo

Las Normas Urbanísticas Municipales dividen el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Capítulo II del RUCYL en las siguientes Clases de Suelo:

Suelo urbano

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 23 del RUCYL, así como las que establece la LUCYL.

Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público 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 permita el planeamiento urbanístico.

La delimitación del suelo urbano se ha producido sobre todas aquellas áreas en las que, dado su alto grado de consolidación o de dotación de servicios, era posible dejarlas sujetas a la aplicación directa de la ordenanza, puesto que con ello no se modifica la imagen y unidad de su entorno.

En definitiva, el criterio de redacción de las NUM respecto al Suelo Urbano es el mantenimiento y consolidación de las áreas urbanas.

Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías:

Suelo urbano consolidado

Está constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

En ésta categoría de suelo, podrán delimitarse ámbitos de planeamiento denominados Estudio de Detalle o Planeamiento Especial para mejorar la ordenación detallada.

Suelo urbano no consolidado

Se encuentra constituido por los demás terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que se precisen actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos en los cuales el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente.

Se ha delimitado un sector de suelo urbano residencial no consolidado, que se considera óptimo para el crecimiento con tal clasificación por contar con acceso a los servicios a menos de 50 m y por su fácil integración en la malla urbana de viales.

Suelo Urbanizable

A tenor de lo establecido en el artículo 14 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), se clasificará como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, rotacionales o productivos.
- Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Éste requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen de forma reglamentariamente:
- Cuando el uso predominante sea industrial.
- Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable, o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
- Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Éstos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los protege.

El Suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

No se ha delimitado ningún sector de suelo urbanizable en el presente documento; no se considera conveniente en función de la expectativa de desarrollo poblacional.

Suelo Rústico

Se clasificarán como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiéndose como tales:

- 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.

Se clasifican varias categorías de suelo rústico. Son suelos sobre los que se establecen condiciones de regulación que aseguran su puesta en valor y que garantizan la preservación de su naturaleza rústica y natural.

Una vez establecido el criterio de máxima preservación del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo se ha llevado a cabo la categorización del suelo rústico. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas y espacios de una mayor fragilidad y valor, marcan la gran diferencia entre el suelo rústico común y los rústicos protegidos.

Delimitación del Suelo Rústico Común.

El Rústico Común está delimitado como los terrenos clasificados como suelo rústico y los que no se incluyan en otras categorías de esta clase.

Delimitación de los suelos rústicos protegidos.

Para la delimitación de los suelos rústicos protegidos se ha procurado definir una serie de categorías que permitan dar continuidad a la protección de estos, tanto dentro del municipio como más allá de los límites del término. Esta decisión de continuidad, deviene del entendimiento del carácter supramunicipal de las afecciones de las políticas sectoriales de medio natural. Las NUM las asimilan, no como una imposición, sino como la pauta a seguir para reforzar el funcionamiento de los ecosistemas naturales y su no-asimilación a los límites administrativos.

Las categorizaciones recogen los siguientes tipos de intereses y objetivos, fruto de la legislación sectorial de aplicación y de múltiples estudios del medio físico que han llevado a establecer distintas categorías de protección:

- Protección Natural Masas Forestales y Montes de Utilidad Pública
- Protección Natural Cauces y Riberas
- Protección Natural Vías Pecuarias
- Protección Cultural
- Protección de Infraestructuras
- Protección Agropecuaria
- Asentamiento tradicional

Cuando un suelo pueda ser incluido en varias categorías, se elegirá la que otorgue una mayor protección.

Capítulo 2. Cifras del planeamiento general

Sección 1. Cifras de la clasificación y categorización del suelo

Clase de Suelo	Categorización	Superficie	(Ha)
Urbano, núcleo de Revilla	Consolidado	132.633 m ² s	13,26
	No consolidado	15.546 m ²	1,56
Urbano, núcleo de Quintanalara	Consolidado	57.368 m ² s	5,74
	TOTAL SUELO URBANO:	205.547 m²s	20,56
Rústico	Común	12.010.105 m ²	1.228
	Protección Cultural	271.359 m ²	
	Protección Natural	14.137.991 m ²	1.414
	Protección Natural. Montes de Utilidad Pública	10.217.981 m ²	1.022
	Protección Natural. Cauces y Riberas	200.579 m ²	20
	Protección Natural. Vías Pecuarias	391.820 m ²	39
	Protección infraestructuras	252.022 m ²	25
	TOTAL SUELO RÚSTICO:	38.415.664 m²	3.842

Sección 2. Cifras de calificación del suelo urbano no consolidado

Las cifras del Suelo Urbano No Consolidado son:

Clave	Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Densidad Max	Nº Max. viviendas
SUNC	SECTOR SUNC	Residencial	15.546 m ²	20 viv/ha	31

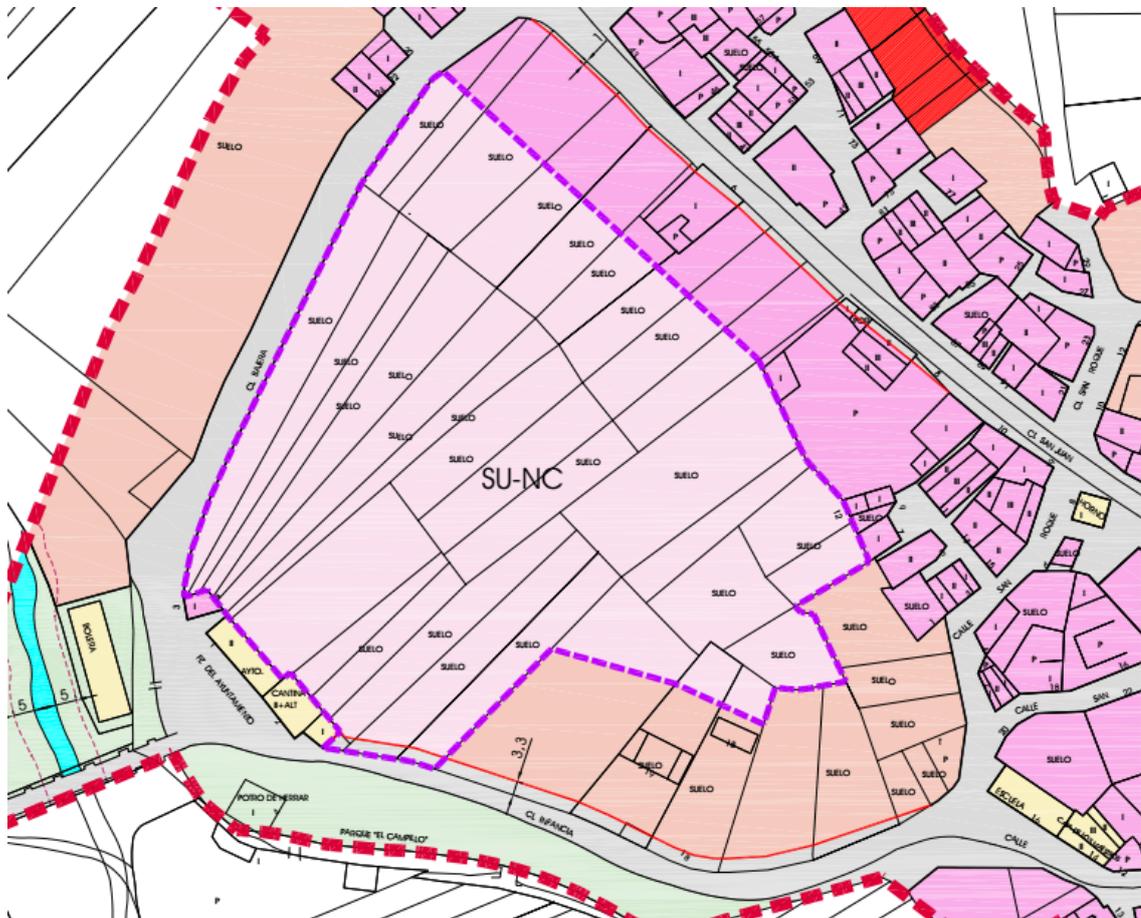
Capítulo 3. Sector de Suelo Urbano No Consolidado

Sector SUNC

Se crea en el área central del núcleo de Revilla del Campo, en una zona de huertas que separa los dos barrios tradicionales, Barrio de Santa María y Barrio de Santa Eugenia, que conforman dicho casco urbano. Es de carácter residencial, tiene una superficie de 15.546 m² y está delimitado por:

- La calle Bajera
- El Ayuntamiento y otras dotaciones de titularidad municipal
- La calle Infancia
- Un área de parcelas calificadas como suelo urbano sujeto a la ordenanza "Ampliación de casco"
- Un área de parcelas calificadas como suelo urbano sujeto a la ordenanza "Casco antiguo"

Se propone una densidad de entre 10 y 20 viviendas por hectárea. El objetivo es mantener una densidad baja, para completar la trama urbana con una tipología diferenciada de la tradicional, que no impida la lectura urbana de los dos barrios.



Capítulo 4. Dotaciones Urbanísticas existentes y previstas

Un aumento en el número de viviendas en una zona incrementa la demanda que los ciudadanos hacen de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios.

En el núcleo de Revilla del Campo se estima que las infraestructuras existentes son adecuadas para absorber el incremento de viviendas previsto, por lo que las Normas Urbanísticas Municipales no señalan nuevas dotaciones.

En el núcleo de Quintanalara igualmente se estima que las infraestructuras existentes son adecuadas para absorber el incremento de viviendas previsto.

Según prevé el Reglamento de Urbanismo, las Normas pueden dar una ubicación orientativa de las dotaciones urbanísticas no ejecutadas, definiendo los criterios para su ubicación definitiva. (Art. 120.3 Reglamento de Urbanismo). Las dotaciones se pueden ubicar sobre cualquier clase y categoría de suelo.

Son dotaciones urbanísticas: las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y los equipamientos.

La red de vías públicas

El desarrollo de las propuestas de ordenación de las presentes NUM, supondrán la mejora de la red viaria del conjunto urbano, logrando reforzar la interrelación entre los diferentes espacios que constituyen el continuo urbano de los núcleos de Revilla del Campo y Quintanalara

Servicios urbanos

Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Sistema de Equipamientos

Los diversos equipamientos existentes actualmente en los núcleos de Revilla del Campo y Quintanalara se encuentran dispersos por el núcleo urbano.

Gestión de las dotaciones públicas

Las dotaciones urbanísticas ubicadas en suelo municipal y no adscritas a ningún sector, se ejecutarán por el Ayuntamiento asumiendo los costes o aprobando una contribución especial si se estima procedente y justificado.

Las dotaciones urbanísticas que estén establecidas por las NUM y no incluidas ni adscritas en ningún sector, se obtendrán mediante la gestión de la actuación aislada en los términos del artículo 190 del Reglamento de Planeamiento.

Las dotaciones urbanísticas que estén establecidas por las NUM y que estén incluidas o adscritas a sectores, se obtendrán por cesión gratuita con las gestiones del correspondiente ámbito y los terrenos forman parte del ámbito a todos los efectos de equidistribución de beneficios y cargas y a todos los demás efectos.

Capítulo 5. Descripción de las determinaciones de ordenación detallada

Las Normas Urbanísticas deben establecer la ordenación detallada del suelo urbano consolidado y pueden facultativamente, establecer la ordenación detallada de sectores de suelo urbano no consolidado.

En la NUM de Revilla del Campo se determina la ordenación detallada del suelo urbano consolidado; se propone un sector de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, por lo que sería necesario un instrumento de planeamiento que la estableciera.

Por lo tanto, son vinculantes las determinaciones de ordenación detallada establecidas para el suelo urbano consolidado, y cuyos parámetros son los siguientes:

- Asignación de usos y edificabilidad.
- Tipología edificatoria.
- Delimitación de ámbitos de planeamiento, denominados Estudio de Detalle o Planes Especiales, para completar o modificar justificadamente determinaciones de ordenación detallada.
- Delimitación de ámbitos de gestión, denominados unidades de normalización y urbanización, aunque estos ámbitos también pueden delimitarlos los Proyectos de Normalización.
- Relación de los usos, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.
- Determinación de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

La modificación cualquiera de las determinaciones de ordenación detallada dadas por las Normas Urbanísticas Municipales, requerirá la tramitación de un Estudio de Detalle, identificando claramente el cambio y justificándolo.

En el caso de que se modifique la ubicación y características de las dotaciones urbanísticas establecidas por las NUM, las nuevas ubicaciones de las dotaciones deberán, de forma general, mejorar la propuesta por las Normas y en concreto deberán:

- Mejorar la conexión del ámbito con la malla urbana existente
- Permitir la conexión con nuevos desarrollos y tener capacidad suficiente
- Estudiarse las facilidades de gestión según la estructura de la propiedad del suelo sobre la que se ubican.

Cuando la modificación afecte a dotaciones destinadas a servicios urbanos, equipamientos o espacios libres, deberá garantizarse un adecuado y suficiente acceso a la dotación

Si la modificación disminuyese la superficie destinada a viario, deberá justificarse adecuadamente el cambio y ser aceptado por el técnico municipal. Si la modificación disminuye la superficie destinada a otras dotaciones, deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación al respecto.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y GESTIÓN DEL SUELO

Capítulo 1. Régimen Urbanístico

Según establece la legislación urbanística en vigor, los propietarios de terrenos tendrán ciertos deberes y derechos, distintos según a la clase de suelo a la que pertenezcan sus terrenos, con el fin de que se cumplan los objetivos urbanísticos del planeamiento y con el fin de que la actividad urbanística sea realmente pública, y sea el municipio el principal beneficiado del crecimiento.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en sus artículos 40 y siguientes establecer el régimen de suelo urbano y urbanizable.

Capítulo 2. Derechos y Deberes en el Suelo Urbano Consolidado

Sección 1. Derechos en el Suelo Urbano Consolidado

Derecho a completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar (Definición de solar entendida según Art. 40 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico.

Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento sobre la superficie bruta de sus parcelas.

No obstante cuando una revisión o modificación del planeamiento, incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento de su incremento.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando esto no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

Sección 2. Deberes en el Suelo Urbano Consolidado

Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

Deber de cesión de las superficies de sus parcelas que queden fuera de las alineaciones señaladas por el planeamiento, es decir, cesión de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas.

Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Deber de edificar los solares en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento, previa tramitación de la licencia urbanística, que podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías.

Capítulo 3. Derechos y Deberes en el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

No existe suelo urbano no consolidado con ordenación detallada en las presentes NUM. No obstante, si en el futuro una modificación de estas NUM propusiera su existencia sus propietarios tendrían los siguientes derechos y deberes:

Derechos en el suelo urbano no consolidado

Derecho a participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, en las condiciones señaladas por el planeamiento. En particular en los municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y el Proyecto de Actuación.

Deberes en el suelo urbano no consolidado

Los propietarios deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones de urbanísticas.

Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras de urbanización

Reparto equitativo de los beneficios y las cargas entre los propietarios de la unidad.

Deber de edificar los solares en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento y en la licencia urbanística.

Capítulo 4. Derechos y Deberes en el suelo urbanizable

No existe suelo urbanizable en las presentes NUM. No obstante, si en el futuro una modificación de estas NUM propusiera su existencia sus propietarios tendrían los siguientes derechos y deberes:

Derechos en el suelo urbanizable

A participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, en las condiciones señaladas por el planeamiento. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Deberes en el suelo urbanizable

Los propietarios deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas.

Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras de urbanización

Reparto equitativo de los beneficios y las cargas entre los propietarios de la unidad.

Deber de edificar los solares en los plazos y condiciones establecidas por el planeamiento y en la licencia urbanística.

Capítulo 5. Suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada

Derechos en el suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada

A promover la urbanización presentando al Ayuntamiento el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Derecho a su uso con el régimen de suelo rústico común.

Deberes en el suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada

Cesión de terrenos al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas, incluidos los reservados para nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación y refuerzo de los existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Cesión gratuita de los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a sus propietarios.

Costear, y en su caso ejecutar todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar.

Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito.

Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Capítulo 6. Derechos y deberes del suelo rústico

Derechos en suelo rústico

Derechos ordinarios: derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación ganadera, agrícola, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turística y similares, que sean propias del suelo rústico.

Derechos excepcionales en suelo rústico: la autorización de usos excepcionales, se regulará por los artículos 58 a 65 del Reglamento de Urbanismo para cada categoría de suelo. Son usos excepcionales:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación rústica del suelo; actividades extractivas
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su conservación y servicio
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación
- Otros usos que puedan considerarse de interés público y que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los usos excepcionales citados, requerirán sólo licencia urbanística y en su caso autorizaciones requeridas por legislación sectorial, cuando el uso sea compatible y sea un uso permitido en la categoría de suelo rústico a la que pertenezca el terreno. Los usos excepcionales requerirán autorización de uso excepcional, previa a la licencia urbanística, cuando deba evaluarse el interés público del uso.

Deberes en suelo rústico

Los terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto de forma general en la legislación urbanística, sobre el uso y conservación de inmuebles y sobre la adaptación al medio ambiente, (arts. 8 y 9 de la LUCYL tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbaciones del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 al 29 de Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Todas las nuevas construcciones e instalaciones o la ampliación de las existentes, así como los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse como mínimo a una distancia de tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

Las Administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

TÍTULO IV. RESUMEN EJECUTIVO

Capítulo 1. Modificación de la ordenación vigente

En virtud de las determinaciones del artículo 112 del RUCyL, en la Memoria Vinculante de los documentos de planeamiento general debe recogerse un capítulo de resumen ejecutivo.

Capítulo 2. Suspensión de licencias y tramitación de otros instrumentos de planeamiento

El acuerdo plenario de aprobación inicial de las NUM, produce la suspensión del otorgamiento de las siguientes licencias (artículo 156 del RUCyL):

- Construcción de nueva planta.
- Implantación de instalaciones de nueva planta.
- Obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- Obras de demolición de obras e instalaciones existentes, salvo ruina inminente.
- Modificaciones del uso de construcciones e instalaciones.

Las citadas licencias se suspenden en aquellas áreas donde el nuevo planeamiento:

- Modifique la calificación urbanística.
- Modifique alguna determinación de ordenación general.
- Donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

- Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.
- Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

La no suspensión citada en el anterior apartado "usos conformes con el anterior y con el nuevo planeamiento", en concreto afecta:

- Al suelo que antes del planeamiento tenía la condición de rústico común y ahora mantenga la misma clasificación.
- Al Suelo Urbano Consolidado que antes del planeamiento tenía dicha condición y que ahora la mantenga, siempre que no quede incluido dentro de ningún ámbito de gestión o de urbanización y no se modifique la calificación ni uso en el nuevo planeamiento. Las obras de nueva planta deberán tener en cuenta las ordenanzas de las presentes NUM y la altura y volumen edificable deberán ser iguales en la situación anterior que según el planeamiento en tramitación.

En caso de discrepancia entre lo permitido antes y ahora, quedará sujeto a la suspensión de licencias.

TÍTULO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Capítulo 1. Impacto en la Hacienda Local

En las NUM de Revilla del Campo no está prevista la ejecución de nuevas dotaciones urbanísticas.

En el desarrollo del nuevo sector será necesario ampliar las infraestructuras de comunicación y servicios urbanos, pero será el propio sector el que deba hacerse cargo de ejecutar las nuevas obras necesarias.

Si el desarrollo urbanístico del nuevo sector está vinculado de forma inmediata en el tiempo a un proceso edificatorio, la conservación de los nuevos servicios y de la urbanización en general será a cargo del Ayuntamiento, que tendrá un mayor presupuesto como consecuencia de las licencias de edificación e impuestos de actividades en su caso. Sin embargo, si el proceso edificatorio no es inmediato, o si el Ayuntamiento así lo considera por otras razones, la conservación de las urbanizaciones será a cargo de sus promotores y de entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan a éstos efectos.

Capítulo 2. Adecuación de los usos productivos

Según los datos aportados en el estudio socio-económico, la actividad principal del municipio está vinculada al sector primario, seguida por las actividades de servicios.

Con la nueva planificación urbanística, se prevé el mantenimiento de los usos agro-pecuarios y cinegéticos en los suelos rústicos.

NORMATIVA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. Disposiciones generales

Art. 1. Objeto y fundamento de estas Normas Urbanísticas

Se redacta el presente documento de Normativa Urbanística, con el objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo, tal y como establece el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (en adelante LUCyL), para el desarrollo de las determinaciones contenidas en la Memoria y Planos de las Normas Urbanísticas Municipales.

Las presentes Normas Urbanísticas forman, por tanto, parte de Normas Urbanísticas Municipales de Revilla del Campo, como instrumento de ordenación integral del municipio que clasifica el suelo y establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando, a través de sí mismo o de los instrumentos que desarrollen las Normas Urbanísticas Municipales, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Art. 2. Vigencia y ámbito de aplicación

El periodo de vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 56 de la LUCyL.

El ámbito de aplicación en el espacio de las Normas Urbanísticas Municipales, corresponde a la totalidad del término municipal, y el ámbito de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (BOCyL), en la forma que establece el artículo 61 de la LUCyL.

Art. 3. Efectos de la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales

Las Normas Urbanísticas Municipales, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales y los instrumentos que las desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca o parcela, en virtud de lo dispuesto en el artículo 146 de la LUCyL.

La ejecutividad del planeamiento implica que, desde el día siguiente a la publicación del mismo en la forma señalada en los artículos 60 y 61 de la LUCyL, quedan declaradas de utilidad pública las actuaciones en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Urbanísticas Municipales al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los supuestos y en las condiciones en que se establezcan, así como las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, los equipamientos y los servicios públicos

Art. 4. Conocimiento obligado de las Normas

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen las Normas Urbanísticas Municipales.

Para la protección de la legalidad de las mismas y contra toda infracción que las contravenga, serán de aplicación las disposiciones reguladas en los artículos 111 a 122 de la LUCyL; y en los artículos 335 a 367 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), artículos que regulan la "protección de la legalidad".

Art. 5. Ordenanzas Complementarias

El Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de esta Normativa Urbanística, Ordenanzas complementarias al planeamiento urbanístico, en orden a regular aspectos concretos de tramitación de autorizaciones, condiciones de uso, protecciones, aclaraciones e interpretaciones normativas y normas de policía y buen gobierno de las áreas urbanas, dentro del campo de sus competencias específicas, en virtud de las facultades que le conceden los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, siendo de aplicación aquellas que estuvieran aprobadas en el momento de la publicación de las Normas Urbanísticas Municipales, prevaleciendo las nuevas determinaciones de estas Normas Urbanísticas sobre ordenanzas preexistentes en aquellos aspectos que fueran contradictorios.

Art. 6. Competencias e interpretaciones

Las competencias de aplicación de esta Normativa Urbanística le corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León y a los demás organismos con competencias sectoriales, todo ello, dentro del marco de su ámbito competencial y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación.

En este sentido la interpretación será ejercida atendiendo a los siguientes criterios:

- Cuando existan dudas de interpretación sobre normas, regulaciones y regímenes, debe seguirse la regulación general establecida en el RUCyL para las Normas Urbanísticas Municipales.
- Cuando la interpretación de la discrepancia lo requiera, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo y los planos de ordenación.

En todo caso prevalecerán las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión sobre las Normas Generales y Particulares; y, a su vez, las Particulares sobre las Generales y las Normas sobre los Planos.

En todos aquellos casos en los que la aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales diera lugar a problemas de indeterminación o interpretación, corresponderá al Ayuntamiento aprobar a través de las Ordenanzas complementarias la regulación pertinente.

Si se produjesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerá esta última, y si se diesen entre superficies fijas y coeficientes y porcentajes, también se aplicarán estos últimos.

Las determinaciones numéricas de las Fichas de Ordenación y Gestión se podrán ajustar a la realidad, admitiéndose variaciones máximas de un 5%, salvo que se trate de errores mecanográficos manifiestos.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial, se interpretará conforme al contenido de la legislación sectorial.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 176 del RUCyL.

Art. 7. Corrección de Error Material

Cuando la base cartográfica que sirve de base al grafismo de la ordenación no coincida con la situación real de edificaciones o viario existente, su corrección y la del grafismo de ordenación basada en la misma, será considerada Corrección de Error Material y podrá subsanarse una vez se apruebe definitivamente por Comisión Territorial de Urbanismo.

Una vez aprobada, la corrección se incorporará al documento de Normas Urbanísticas Municipales como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.

El mismo precepto se aplicará cuando se detecten contradicciones en el texto o en los planos.

Art. 8. Inspección y control para su correcta aplicación

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por el Ayuntamiento y por la Comisión Territorial de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios de Inspección en los términos que se regulan en el artículo 112 de la LUCyL y en la Sección 2ª "Inspección Urbanística", del Capítulo III "Protección de la Legalidad", del Título IV, del RUCyL, conforme se establece en las presente Normativa Urbanística.

Art. 9. Modificaciones de las NUM

Las Normas Urbanísticas Municipales se podrán modificar puntualmente con el objeto de alterar la delimitación de los Sectores o de las Unidades de Actuación, la regulación de las Ordenanzas y Normas Particulares o los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, cuando se incumplan, debiéndose llevar a efecto dicha Modificación con el alcance y en los plazos que se fijan para ello en el artículo 58 de la LUCyL, y en los artículos 169 a 178 del RUCyL, relativo a las previsiones sobre Modificación del planeamiento y a los plazos y procedimientos de su aprobación.

En todo caso, y de conformidad con estos artículos, no se considerarán modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales:

- Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Urbanísticas Municipales reservan al planeamiento de desarrollo como consecuencia de su mayor detalle, y que no superarán, en ningún caso, la proporción de un 5 % respecto a las establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales.

- Los reajustes que justificadamente se requieren para la ejecución del planeamiento en la delimitación de Unidades de Actuación, como resultado de las comprobaciones topográficas definitivas, debiéndose respetar, en todo caso, las definiciones viarias y alineaciones de protección y los porcentajes de suelo público.
- La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, se hallen o no previstas en ellas.

Art. 10. Revisión de las NUM

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la revisión de las determinaciones de las NUM para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Sin perjuicio de lo considerado en el artículo 168 del RUCyL, se procederá a la revisión de las presentes Normas Urbanísticas Municipales siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- Elección de un modelo territorial o estructura general distinta de la prevista en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas Urbanísticas Municipales.
- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas Urbanísticas Municipales.

Capítulo 2. Régimen del suelo

Sección 1. Conceptos y regulación

Art. 11. Concepto de suelo y su división o parcelación

Se aplica el concepto jurídico de Suelo a las superficies del terreno que comprende el territorio a efectos de su ordenación urbanística.

El suelo, con independencia de su caracterización y de la regulación del régimen urbanístico que le es aplicable y que se describe en el apartado siguiente, presenta diferentes situaciones en función de su nivel de ordenación, urbanización o edificación.

Para reflejar estas situaciones se usan las siguientes acepciones:

Suelo Ordenado: es aquel que cuenta con una ordenación detallada aprobada, y por lo tanto con diferenciación entre zonas edificables, red viaria, zonas verdes etc., con independencia de que esté o no urbanizado.

Suelo Gestionado: es aquel que ha sufrido las modificaciones jurídicas necesarias para que las superficies de dominio público formen parte del patrimonio municipal y el resto de superficies estén distribuidas entre los propietarios promotores.

Suelo Urbanizado: es aquel que tiene terminada su urbanización.

Suelo Parcelado: es aquel que se encuentra dividido para poder soportar de forma independiente las futuras edificaciones.

Solar: Corresponde a la denominación de una parcela edificable totalmente urbanizada y que cumple las condiciones establecidas en el artículo 22 de la LUCyL

Art. 12. Parcelación del suelo

Por parcelación del suelo se entiende la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

Cabe distinguir, respecto de este concepto, las siguientes especificaciones:

Parcelación rústica: aquella que se realiza sobre las fincas que constituyen el territorio y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.

Parcelación urbana: se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano, bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por efectuarse sobre las fincas que componen el núcleo de población originario, y que refleja el plano del catastro de urbana.

Parcelación urbanística del suelo: Es la Parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Parcelación ilegal: Se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación para constituir un núcleo de población, residente o no.

Reparcelación del suelo: Se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento, con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a las superficies aportadas

Art. 13. Regulación del régimen aplicable al suelo

El régimen urbanístico del suelo corresponde al conjunto de determinaciones que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades de desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señala el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, el Real Decreto Ley 4/2000, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

Las Normas Urbanísticas Municipales, atendiendo estas determinaciones, regulan el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:

- Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
- Los derechos y obligaciones de la propiedad en cada una de ellas.

- Los ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo urbanístico.
- El contenido y aprobación de los instrumentos que lo desarrollan.
- Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
- Las condiciones para su utilización.
- Los usos y obras provisionales.
- El régimen de las situaciones preexistentes.
- Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos.

A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

Sección 2. Clasificación del suelo del término municipal

Las Normas Urbanísticas Municipales dividen el territorio municipal dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y en función de la situación de hecho, tal y como establece el Capítulo II, del Título I, de la LUCyL.

Art. 14. Suelo urbano

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 11 de la LUCyL, con independencia de su distinción como:

Suelo Urbano Consolidado: constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

Suelo Urbano No Consolidado: constituido por los demás terrenos clasificados como suelo urbano en los que es precisa actuaciones de urbanización, reforma u obtención de dotaciones, que deben ser objeto de equidistribución.

El suelo urbano se cuantifica y justifica en la Memoria Vinculante de las NUM, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula de forma particular en el TÍTULO VI, "Condiciones Particulares en Suelo Urbano", de esta Normativa.

Art. 15. Suelo Urbanizable

Está constituido por el conjunto de terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.

Estos terrenos son colindantes al suelo urbano de un núcleo de población excepto para los sectores cuyo uso predominante es el industrial

El suelo urbanizable se agrupa en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 del RUCYL o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

No se prevé en estas NUM suelo urbanizable.

Art. 16. Suelo Rústico

Está constituido por los terrenos del término municipal que no se clasifican como suelo urbano y, al menos, los que se entiende que deben preservarse de la urbanización por concurrir alguna de las circunstancias que se regulan para esta clase de suelo, en el artículo 15 de la LUCyL.

El suelo rústico se cuantifica y justifica en la Memoria Vinculante, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación de Suelo y se regula de forma particular en el TÍTULO VII "Normas de Protección del Suelo Rústico" de esta Normativa.

Art. 17. Definición de los sistemas. Sistemas Generales y Sistemas Locales

Sistemas Generales

Constituyen los Sistemas Generales el conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que pueden considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales tienen categoría de clasificación de suelo, sin perjuicio de su adscripción a los efectos de su obtención, a los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, según se determine en la Memoria Vinculante y en las Fichas Urbanísticas de los Sectores, con el reconocimiento de aprovechamiento urbanístico, en su caso, y sin perjuicio de su obtención por declaración de utilidad pública mediante expropiación en los términos previstos en la legislación vigente.

Los límites del Suelo Urbano deberán respetar en toda su longitud los cauces públicos y las zonas de servidumbre, teniendo en cuenta que con carácter general, tanto el cauce como su zona de servidumbre, se deberá clasificar como Suelo Rústico de Protección Natural, o en su caso, podrán clasificarse como Sistema General o Sistema Local de Espacios Protegidos, pero en ningún caso podrán ser urbanizados.

Finalmente se deberá recoger en el documento que la edificación o realización de cualquier obra en zona de policía de cauces, aun cuando se ubique en parcelas y solares de Suelo Urbano, requerirá la previa autorización administrativa del correspondiente Organismo de Cuenta, que podrá dentro de la tramitación de la misma, requerir la presentación de un Estudio hidrológico hidráulico.

Se considera en las presentes Normas Urbanísticas como sistema general el trazado de la carretera BU-P-8012 a su paso por el suelo urbano municipal, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial de carreteras.

Sistemas Locales

Constituyen los Sistemas Locales el conjunto de dotaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, que no tengan carácter de Sistema General.

El régimen jurídico de las dotaciones locales se integra en el desarrollo de gestión por unidades de actuación en suelo urbano conforme al procedimiento del sistema de actuación con que se desarrolle, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 190 del RUCyL, relativo a Actuaciones Aisladas.

Sección 3. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Art. 18. Función social de la Propiedad

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, se efectuará en los términos que se establece en la LUCyL, que determina la función social de la propiedad delimitando:

- El contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición por el propietario del suelo.
- La obligada participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, la exigencia del reparto entre los afectos de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Y la necesidad de adaptarse a las limitaciones que establezcan el planeamiento de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

Art. 19. Derechos y obligaciones de la Propiedad

En este sentido, la clasificación del suelo y la regulación específica de los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa que regulan las condiciones particulares de desarrollo y las posibilidades de utilización del suelo, se basan en todos los supuestos, en la obligación del propietario de los terrenos a su incorporación al proceso de urbanización y edificatorio en los términos que establece la LUCyL.

Las facultades y deberes del suelo urbano y rústico, se regulan específicamente en el Capítulo III y IV, del Título I de la LUCyL, y en el Capítulo III y IV del Título I del RUCyL.

Sección 4. Régimen de las situaciones preexistentes

Art. 20. Construcciones, instalaciones y usos inadecuados y fuera de ordenación

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas, resultaran disconformes con las determinaciones contenidas en las mismas, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles.

No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, 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 serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

Los usos del suelo citados en el apartado número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán **usos disconformes** con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, tendrán automáticamente la consideración de “fuera de ordenación”.

En ningún caso, podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo existente declarado fuera de ordenación, ni instalar en edificios no residenciales, instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Art. 21. Prescripción de infracciones urbanísticas y de sanciones

La prescripción de las infracciones urbanísticas se regula en el artículo 351 del RUCyL y la prescripción de las sanciones se regula en el artículo 356 del mismo texto legal.

De acuerdo con el punto anterior el plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de **cuatro años** para las infracciones muy graves y graves, y de un año para las infracciones leves.

Art. 22. Legalización de actos de uso del suelo

Aquellas actuaciones de uso del suelo, terminadas o en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, estarán a lo establecido en los artículos 341 a 344 del RUCyL.

En cualquier caso, se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación de estas Normas, para que se legalicen las obras, edificaciones e instalaciones que se encuentren sin licencia, siempre y cuando sean susceptibles de legalización y se ajusten a las nuevas determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.

En el caso de no cumplirse esta exigencia, las edificaciones existentes sin legalizar tendrán la consideración jurídica de instalaciones, obras o usos “fuera de ordenación”.

Art. 23. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, siempre que se pueda realizar, al menos, la vivienda mínima, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno, realizada por técnico competente.

Art. 24. Situaciones de reducción de la superficie de parcela por corrección de la alineación

En las parcelas afectadas directamente por nuevas alineaciones fijadas por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, con el fin de mejorar la seguridad vial e incrementar la calidad del espacio urbano, y tengan como resultando una reducción de su superficie a favor de un incremento en la superficie de viario, se establecen las siguientes determinaciones:

- Los propietarios estarán obligados a ceder la superficie de terreno excluida de su parcela por la nueva alineación.

- La parcela resultante mantiene la edificabilidad total de la parcela en origen, antes de fijar la nueva alineación. El coeficiente de edificabilidad de aplicación a la parcela se verá modificado de forma individual para adecuarse a la nueva superficie.

Capítulo 3. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

Sección 1. Competencia e intervención

Art. 25. Competencia

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de los procedimientos de autorizaciones en Suelo Rústico, que regula los artículos 57 y 58 del RUCyL.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica exigida expresamente o no por las presentes Normas, será de aplicación lo señalado en el apartado 3 del artículo 291 del RUCyL.

Art. 26. Intervención municipal

Corresponde al ayuntamiento la intervención municipal en el uso del suelo. Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

El ayuntamiento intervendrá en las siguientes fases:

- a) Control de la aptitud de la edificación y el uso a la normativa urbanística de aplicación a la hora de otorgamiento de licencia
- b) Control de la conservación y el mantenimiento de las edificaciones así como de la continuidad o legalidad en el uso desarrollado en los mismos
- c) Inspección urbanística

Sección 2. Actividades sujetas a licencia

Están sujetos a previa licencia urbanística independientemente de los materiales utilizados, el tamaño de la construcción y el sistema constructivo utilizado y sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos del uso del suelo:

Quedarán excluidas de la exigibilidad de licencia aquellas que estén sujetas a la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios o a otras normativas de rango superior que así lo determinen.

Art. 27. Actos constructivos:

- a) Las obras de construcción de nueva planta.
- b) Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidos equipos de comunicaciones comunitarios y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- c) Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
- d) Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

- e) Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- f) Las obras de modificación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.
- g) Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- h) La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
- i) La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

Art. 28. Actos no constructivos:

- a) La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- b) Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- c) La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- d) Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- e) Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
- f) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano.
- g) Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en las presentes Normas

Sección 3. Actividades no sujetas a licencia

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
- e) Los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Art. 29. Actos promovidos por las administraciones públicas

Los actos de uso del suelo que promovidos por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en los casos y

con las excepciones previstos en los puntos anteriores, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado.

Sección 4. Régimen general de concesión de licencias

Art. 30. Concesión de licencias

- a) Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo a lo estipulado en la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.
- b) Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas serán congruentes con lo solicitado y estarán adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.
- c) No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.
- d) Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas **no es necesario** acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.
- e) En particular, se denegará el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

Art. 31. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. La documentación exigible en cada caso se detalla en el artículo correspondiente de las presentes normas

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, se remitirá copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo establecido por la legislación aplicable, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales o en su defecto los de Diputación, emitirán informe previo a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables vigentes

El régimen de caducidad, supresión o cesión de las licencias será el establecido en la Sección 3ª del Capítulo I del Título IV, "Intervención en el Uso del Suelo" del RUCyL y toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Plazos

- a) Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado.
- b) Cuando no se requiera licencia ambiental y la licencia ampare los actos de usos del suelo relacionados en los párrafos 1º a 5º de la letra a) y 3º a 5º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL el plazo de resolución será de **tres (3) meses**
- c) En el resto de los casos, y siempre que no se requiera licencia ambiental, el plazo de resolución será de 1 mes.

Art. 32. Tipos de licencias y condiciones exigibles

Las licencias urbanísticas pueden agruparse en las siguientes clases:

- Licencias de Segregación o Parcelación
- Autorizaciones de urbanización
- Licencias de edificación.
- Licencias de primera ocupación
- Licencias relacionadas con la actividad
- Licencia de apertura

Art. 33. Licencias de Segregación y Parcelación

Concepto

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico.

Será necesaria la licencia para la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho.

No se exige licencia de parcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.
- b) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

- c) Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

No puede otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida.

Condiciones

Son indivisibles los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos, y por tanto no se concederá sobre ellos licencia de parcelación:

- a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si las parcelas resultantes se reagrupan en parcelas de superficie igual o superior a la mínima para formar una nueva finca.
- b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el punto anterior.
- c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.
- d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.
- e) En suelo rústico, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad mínima de Cultivo o a la superficie que se indique en las Normas Generales de Protección del Suelo Rústico.
- f) En suelo urbano no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.
- g) Conforme al artículo 53 del RUCyL, en suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- h) En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

Documentación.

Para la concesión de estas licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación a escala suficiente para su comprensión sobre base topográfica con curvas ajustadas a la escala y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

Los servicios técnicos municipales decidirán en el caso de segregaciones parcelas urbanas o rústicas en las que no sea necesaria la presentación de proyecto en función de la entidad de la operación. En estos casos la solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

- Plano de situación y emplazamiento
- Plano acotado de la finca inicial, incluyendo superficie de la misma y superficies construidas de las edificaciones existentes si las hubiese.

- Plano acotado de los lotes resultados, incluyendo superficies de las parcelas y de las edificaciones que quedasen vinculadas a las mismas si las hubiese.
- Memoria justificativa de la parcelación o segregación propuesta y del cumplimiento de la normativa de aplicación en cuanto a dimensiones de las parcelas resultantes. También es necesario presentar el cálculo de las edificabilidades de cada parcela en caso de que sobre ellas se encuentra construida alguna edificación.
- Justificación de la propiedad o autorización de representación.

Tramitación

Las licencias que necesiten de la presentación de proyecto técnico se tramitarán conforme al presente artículo de la Normativa.

Art. 34. Aprobación y autorización de proyectos de urbanización

Concepto

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto establecer las determinaciones sobre las obras de urbanización, que deben redactarse con la suficiente precisión para que puedan ser ejecutadas correctamente.

No están incluidas en este apartado las actuaciones aisladas de urbanización no incluidas dentro de una unidad de normalización. Dichas actuaciones se tramitarán conjuntamente con la licencia de obras de la edificación.

Condiciones

La concesión de las autorizaciones exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, que se realicen de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exige el RUCyL, con la presentación de la documentación acreditativa de estos extremos por las Compañías Suministradoras, y acompañando al proyecto, los informes favorables de los órganos que tienen competencia en las afecciones a que queden sujetos los terrenos respectivos.

Garantía de las obras de urbanización

Se exigirá a los promotores de la urbanización una garantía previa (fianza) equivalente al seis por ciento del coste de implantación y ejecución de las obras, de acuerdo con la evaluación del presupuesto total del propio proyecto, y con las condiciones adicionales establecidas en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Corresponderá al promotor y, posteriormente, a los futuros usuarios, de las obras de urbanización de los espacios que no sean objeto de cesión al Ayuntamiento, la tramitación con las compañías de servicios de los contratos necesarios para asegurar la conservación de la urbanización de titularidad no municipal.

Documentación

Los proyectos contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
- Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Mediciones.
- Cuadro de precios.

- Presupuesto.

Toda la documentación se ajustará lo establecido en el artículo 242 del RUCyL y a las Condiciones Generales de Urbanización de las presentes NNUU.

Tramitación

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que lo prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento reglamentariamente establecido en el artículo 251.3 del RUCyL. El trámite de información pública será 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.

Sección 5. Licencias de Edificación

Art. 35. Actos sujetos a licencia de Edificación

Se concederán estas licencias en los siguientes tipos de obra:

- a) **Obras en los edificios:** Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar fachadas y cubiertas, respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- Obras de restauración, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original
 - Obras de conservación, son aquellas cuya finalidad es la de mantener en edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
 - Obras de consolidación, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
 - Obras de rehabilitación: intervenciones en un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas.
 - Obras exteriores: afectan de forma puntual a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- b) **Obras de nueva edificación:** tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio. Se incluyen los siguientes tipos:
 - Obras de demolición: cuando se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.
 - Obras de sustitución: se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
 - Obras de nueva planta: construcción en un solar libre de edificación.
 - Obras de ampliación: incremento de volumen o superficie construida

- Obras de reconstrucción: reposición con nueva construcción de un edificio preexistente total o parcialmente desaparecido, en el mismo solar y posición, reproduciendo las características morfológicas.

Art. 36. Licencias de Obra Mayor

Concepto

Se acogerán a esta licencia todas las obras destinadas a cualquiera de las obras en la edificación recogidas en los puntos anteriores que por su complejidad necesiten la elaboración y aprobación de Proyecto Técnico firmado por técnico competente y visado por colegio profesional correspondiente.

Condiciones

La concesión de licencias de edificación de obra mayor quedará sujeta a que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para poder edificar sobre la misma.
- Que se hayan formalizado, cuando corresponda, los compromisos y garantías económicas pertinentes, de acuerdo al artículo 202 del RUCyL.
- Que se encuentren debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.
- Que esté realizada la Reparcelación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones, si las hubiese.
- Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y definida la Alineación Oficial de la parcela, donde sea exigible por estas Normas Urbanísticas.
- Que los proyectos de edificación contemplen, en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela en su caso.

En el caso de que no estuviese realizada la urbanización conforme a las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa del viario que conforma el frente de parcela para la que se solicite licencia, se exigirá al solicitante, como garantía de terminación de las mismas, depósito o aval por un importe del 6% del presupuesto de construcción.

Documentación

Deberá presentarse la siguiente documentación:

- Dos ejemplares del proyecto técnico visado incluyendo en el mismo plano de alineaciones y rasantes. Uno para el archivo municipal y el otro se devuelve diligenciado.
- Oficios de dirección facultativa debidamente visados.
- Cuando sea exigible, Estudios de Seguridad y Salud y Proyectos de acceso a los servicios de telecomunicaciones
- Autorizaciones previas y concurrentes otorgadas por otras Administraciones Públicas, en el caso de ser necesarias (carreteras, Confederación Hidrográfica, Patrimonio, Medio Ambiente, Ordenación del Territorio...)

Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un Proyecto Básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras, que deberá ser presentado antes de transcurridos cuatro meses desde la concesión de la licencia.

Requisitos y obligaciones

Con la petición de licencia municipal, se deberá ingresar en la Tesorería Municipal un aval (en cualquiera de las formas reflejadas en la normativa de contratación) por importe de las obras de urbanización necesarias a realizar en suelo público.

Este aval se devolverá con la concesión de la licencia de primera utilización, previa comprobación por los Servicios municipales del buen estado de la urbanización y la ausencia de deudas que por este motivo le haya girado el Ayuntamiento al propietario del solar.

Durante la ejecución, el propietario vigilará la debida limpieza de los vehículos y las vías públicas por los arrastres de tierras y restos de hormigones y materiales producidos por el paso de maquinaria de la edificación.

Ante el peligro de producirse cualquier daño en la urbanización, el Ayuntamiento o el Urbanizador podrán requerir al representante comunicado de la propiedad del suelo a la adopción de las medidas necesarias.

En el caso de producirse cualquier daño en la urbanización, será por cuenta de la propiedad del suelo, el coste de la reparación correspondiente que realizará, por administración, el Ayuntamiento o el Urbanizador. No se podrá conceder la licencia de primera ocupación en tanto la urbanización del frente de parcela no esté en perfecto estado.

Art. 37. Licencias de Obra Menor

Concepto

A los efectos previstos en estas NUM, tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan todos los requisitos siguientes:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que no implique un cambio de los usos característicos del edificio.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, según lo definido en la Ley de Ordenación de la Edificación, siempre y cuando:
 - La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en las presentes normas.
 - El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

Condiciones para considerar obra menor

A continuación se recoge una lista enunciativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, que deberán obtener licencia municipal previa.

a) Obras que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- Instalación de marquesinas para comercio.
- Acometidas de agua, saneamiento o eléctricas a parcelas.

b) Obras auxiliares de la construcción.

- Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares siempre que no supongan peligro para la vía pública a juicio de los Servicios Técnicos Municipales
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- Acodamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta (se exigen dos juegos de fotografías adicionalmente). Cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por Arquitecto o por Arquitecto Técnico con Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes. También será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales ni cambien los usos característicos del edificio.

- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en centros comerciales, y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates.
- Construcción o sustitución de chimeneas o elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios que no estén amparados por licencias de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

d) Obras en las parcelas y en vía pública.

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar y que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, si se sitúan en los linderos o medianerías
- Depósitos en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- Reparación y reforma de cubiertas con cambios de material de cobertura o entablado, incluida la colocación de chimeneas en superficies inferiores a 200 m², respetando escrupulosamente las condiciones estéticas. Cuando exista modificación o sustitución total o parcial de la estructura de cubierta se considerará como obra mayor, así como cuando exista alteración del volumen existente.
- Piscinas con superficie menor de 20 m².
- Las casetas de aperos, pozo y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacenillos, siempre y cuando:
 - La superficie máxima construida sea inferior a 30 m².
 - La altura máxima sea de 3 m, medidos desde cualquier punto del terreno.

- D.10 - Las ampliaciones de edificaciones existentes en la parcela, siempre y cuando:
 - No se realicen aumentos de planta.
 - No exista peligro aparente de tipo estructural que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales pueda estar sujeto a licencia de Obra Mayor.

Documentación

La solicitud deberá haberse presentado instancia acompañada de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras de ampliación o construcción deberá presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.
- Fotografía del estado actual del inmueble o parcela.

Tramitación

Las licencias de obra menor se tramitarán por el procedimiento ordinario recogido en las personas Normas.

Art. 38. Licencias de Primera Ocupación

Concepto

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino

Ámbito de aplicación

Están sujetas a licencia de primera ocupación:

- La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de acondicionamientos de locales resultantes de nuevas edificaciones.
- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

Documentación:

- Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra visado por el colegio correspondiente.
- Declaración de alta del edificio en Hacienda
- Fotografías de todas las fachadas de la edificación.

- Planos de final de obras y Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.
- Certificado final de Infraestructuras de Telecomunicaciones, si procede.
- Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras en los elementos que queden sujetos a disposiciones reglamentarias complementarias.
- Justificación de la terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación

La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté totalmente terminada la urbanización que afecte a la edificación. Se incluye en este apartado la reposición del alumbrado público que hubiera estado recibido en fachada.

Sección 6. Licencias relacionadas con las actividades

Art. 39. Objeto de las licencias

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, las obras de implantación de instalaciones y actividades de nueva planta, y las que supongan reforma, ampliación, cambio de titularidad o cambio de uso de las existentes.

La tramitación de estas autorizaciones se regirá en lo fundamental por lo desarrollado en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Por tanto, quedan sometidas a esta legislación todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

El otorgamiento de las autorizaciones contenidas en el presente artículo, **precederá** en su caso a las demás autorizaciones sustantivas o licencias que sean obligatorias, como la licencia urbanística.

Queda excluida de solicitud de licencia, que podrá ser sustituida por declaración responsable o comunicación previa, aquellas infraestructuras o instalaciones recogidas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios o la que estuviere en vigor.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con la ley de Telecomunicaciones en vigor no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables

Art. 40. Clases de autorizaciones

De acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León se establecen varias clases de licencias relacionadas con el inicio o modificación de actividades o instalaciones:

- Autorización ambiental
- Licencia ambiental
- Actividades sometidas a comunicación.
- Licencias de apertura y Autorización de inicio.

Art. 41. Autorización ambiental

Actividades sometidas a autorización ambiental

Están sometidas a autorización ambiental las actividades o instalaciones que se relacionan en el Anexo II del Decreto Legislativo 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León o legislación que lo sustituya.

La autorización ambiental se otorgará sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban exigirse conforme a lo previsto en la legislación básica del Estado y demás normativa que resulte de aplicación.

Art. 42. Licencia ambiental

Los objetivos de la licencia ambiental son regular y controlar las actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables, de alterar las condiciones de salubridad, de causar daños al medio ambiente o de producir riesgos para las personas o bienes que no estén sometidas al trámite de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

Actividades sometidas a licencia ambiental

Están sometidas a autorización ambiental las actividades o instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables de acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León o legislación que lo sustituya.

Art. 43. Actividades sometidas a comunicación

Actividades sometidas a licencia ambiental

Las actividades o instalaciones comprendidas en el Anexo III del Decreto Legislativo 1/2015, Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León o legislación que lo sustituya, para iniciar la actividad precisarán previa comunicación al Ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen, sin perjuicio de la aplicación de esta ley en lo que proceda, así como de la normativa sectorial.

Art. 44. Autorización de inicio

Con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a autorización y licencia ambiental, se comunicará la iniciación o puesta en marcha de la actividad según lo regulado en la legislación sectorial.

El titular de la actividad deberá presentar la documentación que garantice que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la autorización o licencia ambiental.

Autorizaciones de suministros.

La obtención de la licencia de apertura o de la autorización de inicio de la actividad será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

No obstante lo anterior, podrán concederse autorizaciones provisionales de enganche para la realización de las pruebas precisas para la comprobación del funcionamiento de la actividad.

Sección 7. Otras autorizaciones y documentos municipales

Art. 45. Usos y obras Provisionales

Con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente.

Sección 8. Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación

Art. 46. Deber de conservación

Tal y como se señala en el artículo 8 de la LUCyL, todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

El coste de las obras que se deriven de estas obligaciones 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 en que corresponda a los propietarios lo será sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Art. 47. Ordenes de ejecución

Objeto

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14 de la RUCyL, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

- La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.
- La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.
- La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:

- o Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.
- o Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
- o Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

Contenido

- Las órdenes de ejecución se dictarán previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, así como del órgano competente en materia de patrimonio cultural cuando se afecte a un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.
- Las órdenes de ejecución eximen de la obligación de obtener licencia urbanística para los actos de uso del suelo que constituyan su objeto
- Durante el plazo de ejecución de las órdenes, los propietarios obligados pueden:
 - a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden.
 - b) Solicitar la declaración de ruina.
 - c) Solicitar razonadamente la concesión de una prórroga.
 - d) Solicitar las ayudas económicas a que tengan derecho según el régimen de protección del inmueble.
- En los casos citados en las letras a) y b) del apartado anterior se suspende el cómputo del plazo para la ejecución de la orden, que se reanuda a partir de la notificación de la resolución por la que se acepte o rechace la propuesta o solicitud.
- Cuando exista peligro inminente de daños a personas o bienes, las órdenes de ejecución deben cumplirse de modo inmediato, en la forma que se determine en las propias órdenes, pero sin que ello pueda implicar en ningún caso la demolición, ni siquiera parcial, de Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

Las obras y demás actuaciones señaladas en las órdenes de ejecución deben realizarse con cargo a los propietarios de los inmuebles afectados, salvo cuando su importe supere el límite del deber de conservación definido en el artículo 19.2 del RUCyL, correspondiendo en tal caso el exceso al Ayuntamiento.

Ejecución forzosa

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 número anterior y previo apercibimiento al interesado

Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

La ejecución por lo dispuesto en el artículo 322 del RUCyL o normativa que le sustituya.

Art. 48. Expedientes de Ruina

Supuestos de ruina

El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble:

- Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL
- Cuando las obras necesarias para la seguridad de las personas y la estabilidad de la edificación no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

Ruina parcial

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el artículo 19, el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

Ruina inminente

Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. En tal caso, el Ayuntamiento puede, previo informe técnico:

- Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del inmueble.
- Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas, o la pérdida del Bien de Interés Cultural, tales como el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito de personas y del tráfico rodado.

Procedimiento

El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente.

Igualmente puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble.

La tramitación, regulación y resolución se ajustará a lo dispuesto en los artículos 323 a 328 del RUCyL.

Art. 49. Venta y sustitución forzosa

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles cuando se superen los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión, licencias o declaraciones de ruina, o las prórrogas concedidas respecto de cualquiera de ellos.

Supuestos de aplicación.

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles, en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento de los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística para cumplir los deberes urbanísticos exigibles.
- b) Incumplimiento de los plazos señalados en licencias urbanísticas, órdenes de ejecución o declaraciones de ruina.
- c) Incumplimiento de las prórrogas que se concedieran respecto de los plazos señalados en los apartados anteriores.

Procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa

El Ayuntamiento iniciará el procedimiento para la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa de oficio o a instancia de interesado. En el segundo caso, el inicio será obligatorio si lo solicita una persona física o jurídica que pretenda adquirir la condición de urbanizador mediante sustitución forzosa.

La tramitación del expediente así como la convocatoria del concurso de adjudicación se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 330 a 334 del RUCyL

Sección 9. Actividad administrativa de protección de la legalidad

Art. 50. Competencias municipales

El Ayuntamiento vigilará el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

- La inspección urbanística.
- La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
- La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

Art. 51. La inspección urbanística

Objeto y funciones

La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

- La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
- La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
- El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

Desarrollo y tramitación

Las actas de inspección contendrán, además de los otros requisitos recogidos en el artículo 339 del RUCyL la descripción sucinta de los elementos esenciales de la actuación urbanística de la cual convenga dejar constancia, destacando los hechos y circunstancias relevantes para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad, así como para la tipificación de la infracción y la graduación de la sanción.

La organización, desarrollo, tramitación y gestión de la inspección urbanística se realizará de acuerdo con el capítulo IV, sección 2ª, artículos 337 a 340 del RUCYL.

Art. 52. Medidas de protección y restauración de la legalidad

Objeto y funciones

Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá:

- La paralización de las obras y demás actos de uso del suelo en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
- El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.
- El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.

Regulación de las actuaciones

La regulación de las actuaciones en los distintos supuestos de estado de ejecución de las obras que pudieran ser objeto de expediente sancionador se estará a lo dispuesto en el capítulo IV, sección 3ª, artículos 341 a 346 del RUCYL.

Art. 53. Infracciones urbanísticas

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la LUCyL.

Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento sancionador regulado en el artículo 358 del RUCyL.

El régimen de las infracciones urbanísticas así como de las sanciones aplicables está recogido en el capítulo IV, artículos 347 a 360 del RUCYL.

Tipificación de las infracciones urbanísticas

Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves o leves.

La identificación de las infracciones con los distintos grados se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 348 del RUCyL.

Prescripción de las infracciones

- El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de cuatro años para las infracciones muy graves y graves, y de un año para las infracciones leves.
- El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. En particular, el cómputo del plazo comienza:
 - En las infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma.

- Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones administrativas u otros actos administrativos, en la fecha en que se anulen las mismas.
- El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento sancionador, reanudándose si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al presunto infractor.
- Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado en el artículo 185 para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

Art. 54. Otras medidas de protección de la legalidad

El ayuntamiento podrá adoptar, para la protección de la legalidad urbanística, las medidas que se consideren adecuadas de entre las incluidas en el Capítulo IV, sección 7, artículos 361 a 365 del RUCyL.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Capítulo 1. Características y grupos de usos urbanísticos

Art. 55. Definiciones

Se entiende por uso urbanístico cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el suelo que le correspondan, y en particular, su urbanización y edificación.

Corresponde a la calificación del suelo la acción de asignar el uso urbanístico concreto de cada porción de suelo.

Intensidad de uso del suelo o edificabilidad:

Es la cantidad de metros cuadrados (m²) de techo edificable, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Ocupación de uso:

Se aplica este concepto a la ocupación de un uso, ya sea sobre un terreno o sobre un edificio, respecto a la superficie total del terreno o edificio.

Grupos de usos:

Corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.

Tipos y subtipos de usos:

Corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.

Categoría de uso:

Se denomina categoría de uso a las diferencias que puede tener un mismo uso en función de su tamaño.

Situación del uso:

Corresponde a las diferentes ubicaciones que los usos pueden tener dentro de los edificios.

Sección 1. Niveles y diferenciación urbanística de los usos

Las Normas Urbanísticas Municipales definen la calificación del suelo, y con ello el destino del mismo. Con independencia de su distinción por razón de su destino, o por su nivel de determinación y de detalle en cada clase de suelo, los usos urbanísticos se diferencian en función de los siguientes criterios:

Art. 56. Importancia

Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

Uso provisional: uso para el que se prevé un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Art. 57. Utilización

Uso público: Corresponden a aquellos que se realizan en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población.

Uso privado: Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación. Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

Art. 58. Grupos de usos

Los Grupos de usos urbanísticos son los siguientes:

- Usos Residenciales (R): Corresponden a los usos destinados al alojamiento humano.
- Usos Industriales (I): Corresponden a los usos relacionados con la extracción, elaboración, producción, transformación o almacenamiento de productos.
- Usos Terciarios (T): Corresponden a los usos relacionados con todas las actividades que dan servicio y apoyo o complemento a los usos residenciales o de producción.
- Usos Dotacionales (D): Corresponden a los usos destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas (VP), servicios urbanos (SU), espacios libres públicos (EL) y equipamientos (EQ).
- Uso de Infraestructuras Territoriales (IT): Corresponde a los usos de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios a toda la población del término municipal de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de agua residual, vías de comunicación interurbana, etc.
- Usos Agropecuarios (A): Son las edificaciones e instalaciones destinadas a el desarrollo y explotación de las actividades agrícolas y ganaderas
- Usos Naturales (N): Corresponden con los usos inherentes del Suelo Rústico.

Art. 59. Situaciones de uso

Para todos los grupos, tipos y subtipos y categorías de uso se establecen, con carácter general, las siguientes situaciones:

- Exclusiva (E): Cuando el uso puede ocupar por completo y con carácter exclusivo, el edificio.
- Baja (B): Situado en la planta baja del edificio.
- Inferior (I): Cuando puede estar situado en las plantas inferiores del edificio, es decir planta baja y primera o planta sótano y semisótano.
- Compartida (C): Cuando puede compartir el edificio con otros usos sin concreción de ubicación.
- Doméstica (D): Cuando puede compartir el uso residencial de vivienda

Cuando se establecen los usos permitidos en un ámbito y no se señala ninguna situación específica, se entenderá que se autorizan en cualquier situación, con la única excepción de la situación D (doméstica) que sólo se autorizará cuando concretamente se establezca en la ordenanza particular.

Art. 60. Cuadro Resumen de usos

Grupo	TIPO			SUBTIPO			CATEGORIAS
I	Usos RESIDENCIALES						
	1	Res. Unifamiliar	RU				
	2	Res. Colectiva	RC				
	3	Res. de Protección Pública		3.1	Unifamiliar	RU-P	
				3.2	Colectiva	RC-P	
II	Usos INDUSTRIALES						
	1	Industria Taller	IT	1.1	Industria Artesana	IT-IA	En todos los usos: Categoría I Categoría II
				1.2	Taller de Automoción	IT-TA	
	2	Industria General	IP				
	3	Industria Almacén	IM				
	4	Industria Agropecuaria	IA				
	5	Industria Extractiva	IEX				
III	Usos TERCARIOS						
	1	Terciario Oficinas	TO				
	2	Terciario Comercio	TC	2.1	Establecimientos individuales	TC-I	Categoría I Categoría II Categoría III
				2.2	Establecimientos Colectivos	TC-C	
	3	Terciario Hotelero	TH				
	4	Terciario Recreativo	TR	4.1	Consumo de bebidas y comidas	TR-BC	Categorías I y II
				4.2	Salas de Reunión	TR-SR	Categorías III a VI
				4.3	Espectáculos	TR-ES	
	5	Terciario Servicios del Automóvil	TA				Categorías I a V

IV	Usos DOTACIONALES						
	1	Equipamientos	EQ				
				1.1	General	EQ-G	
				1.2	Educativo	EQ-E	
				1.3	Deportivo	EQ-D	
				1.4	Administrativo	EQ-M	
				1.5	Cultural	EQ-T	
				1.6	Ocio y Espectáculos	EQ-O	
				1.7	Social y asistencial	EQ-A	
				1.8	Equipamiento Sanitario	EQ-S	
				1.9	Residencia Comunitaria	EQ-R	
				1.10	Garaje	EQ-J	
				1.11	Equipamiento Religioso	EQ-L	
				1.12	Servicios	EQ-SE	
	2	Servicios Urbanos	SU				
				2.1	Tratamiento de agua	SU-T	
				2.2	Depósito de Agua	SU-P	
				2.3	Estación de depuración de aguas residuales	SU-D	
				2.4	Suministro eléctrico	SU-E	
				2.5	Depósito de gas	SU-G	
				2.6	Centro telecomunicaciones	SU-M	
				2.7	Residuos sólidos	SU-R	
	3	Espacios Libres	EL				
				3.1	Áreas de juego infantil		
	4	Vías Públicas	VP				
		Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a la estancia, relación, desplazamiento, aparcamiento y transporte de la población y mercancías.				Subtipos	
						Definidos en el Art. 92	
V	Uso de INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES		IT				
	Tiene la consideración de uso de infraestructuras territoriales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades interurbanas destinadas a permitir los usos de transporte y servicios urbanos				Subtipos		
					Definidos en el Art. 94		
VI	Uso AGROPECUARIO		A				
				1	Explotaciones Agrícolas	AA	
				2	Explotaciones Ganaderas	AG	
VII	Usos NATURALES		N				
				1	Áreas de Vegetación		
				2	Áreas de Agua		
				3	Vías Rurales		

Art. 61. Regulación de los usos urbanísticos

Las presentes Condiciones Generales de los Usos son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Ordenanzas de la edificación de la presente Normativa y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.

Capítulo 2. Usos Residenciales (R)

Art. 62. Tipos de usos residenciales

TIPO 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Corresponde a los usos residenciales que se ubican en un edificio exclusivo y unitario situado en parcela independiente, con acceso directo al exterior, que se utiliza como residencia habitual.

TIPO 2 - RESIDENCIAL COLECTIVA (RC)

Corresponde a los usos residenciales ubicados en edificios múltiples o divisibles en pisos, para ubicar varias viviendas, con un acceso común para todas las viviendas al exterior del edificio y que son utilizadas como residencia habitual.

TIPO 3 - RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Corresponde a los usos residenciales, bien unifamiliares o colectivos, acogidos a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

- RU-P: Residencial unifamiliar de protección.
- RC-P: Residencial Comunitaria de Protección.

Art. 63. Condiciones específicas del uso residencial

Piezas habitables

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares.

En el caso de Equipamientos de Residencia Comunitaria, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

Programa mínimo de vivienda

El programa mínimo de una vivienda, a efectos de estas Normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio doble y aseo compuesto por lavabo, inodoro y ducha.

Las viviendas colectivas contarán con espacios habilitados para la función de tendedero, bien en patios interiores o en el interior de las viviendas.

La superficie útil mínima de vivienda será mayor de 40 m². La vivienda se compondrá de tal modo que no sea necesario el paso a un dormitorio por otro, y que el acceso a las distintas habitaciones se realice sin salida al exterior.

Las dimensiones útiles mínimas de las distintas habitaciones serán:

- Cuarto de estar: 15 m² de superficie.
- Dormitorio doble: 10 m² de superficie, con ancho mínimo de 2,50 metros.
- Dormitorio individual: 6 m² de superficie, con ancho mínimo de 2,10 metros.

- Cocina: 5 m² de superficie, con ancho mínimo de 1,60 metros.
- Aseo: 3,0 m² de superficie.

Si la cocina y el cuarto de estar forman una sola estancia, ésta tendrá una superficie mínima de 18 m².

El acceso a cuartos de baño y aseos se producirá desde pasillo o distribuidor. En el caso de programa mínimo de vivienda se admite el acceso desde el dormitorio. En ningún caso la cocina servirá de paso al cuarto de baño.

En las viviendas con habitaciones abuhardilladas la altura mínima a partir de la que se computará tanto la superficie útil como el volumen mínimo será de 1,50 m.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, salvo en la zona de entrada, en donde será 1,2 m a lo largo de un mínimo de 1,5 m.

Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, teniendo al menos una pieza habitable en contacto con el espacio exterior.

Se considera que una pieza habitable es exterior si es recayente a los siguientes espacios:

- Vía pública o espacio libre público.
- Espacio privado de parcela en las siguientes tipologías: edificatoria aislada o de bloques abiertos, vivienda unifamiliar agrupada en hilera, pareada o aislada.

Art. 64. Condicionantes de diseño del uso residencial

Tendederos

Toda vivienda nueva deberá contar con un tendedero que tendrá una superficie mínima de 2,50 m², y podrá formar parte de la propia vivienda o situarse fuera de la misma en un área común del edificio (patios interiores, cubiertas planas) o en el espacio libre de viviendas unifamiliares.

Condiciones de ventilación, iluminación y habitabilidad

Se permiten trasteros situados en el interior de viviendas siempre que cumplan con el CTE.

La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros etc. se resolverá según las soluciones admitidas por el CTE vigente o legislación que le sustituya.

Ninguna vivienda de nueva construcción tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja.

No se admitirá que la iluminación y/o ventilación de cualquier pieza habitable pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendederos con cerramientos con protección de vistas, (lamas, celosías etc.)

Altura libre mínima del piso en vivienda de nueva planta.

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

En cocinas podrá ser de 2,30 metros. En las piezas no habitables la altura libre podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros. En las piezas habitables esta altura también se permite, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 % de la superficie útil mínima exigible de la habitación.

En planta abuhardillada, se permiten además, alturas comprendidas entre 1,50 y 2,20 m en una cuantía que no supere el 30% de la superficie útil mínima exigible de la habitación.

Los espacios habitables en planta abuhardillada estarán vinculados a la planta inferior, donde tendrán el acceso y, al menos, una pieza habitable.

Quedan expresamente prohibidas las fosas sépticas en suelo urbano. Antes de la supresión de los existentes, el líquido afluente de los mismos deberá ser siempre depurado antes de diluirlo en aguas corrientes o de verterlo al terreno.

Condiciones de la vivienda protegida

Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica

Ascensores.

En viviendas colectivas se atenderá a la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 65. Dotación de aparcamiento en uso residencial

- Excepto en suelo urbano consolidado en todo edificio de vivienda de nueva planta será obligatorio disponer como mínimo de una plaza por cada vivienda siempre y cuando no se pueda justificar la imposibilidad por las condiciones geométricas de la parcela. La dotación de plazas se resolverá en el interior de la parcela.
- En suelo urbano consolidado será obligatorio en todo edificio de vivienda de nueva planta disponer, como mínimo, de una plaza por cada vivienda en el interior del solar excepto en los siguientes casos:
 - Cuando la superficie del solar sea inferior a 200 m²
 - Cuando todos los frentes de parcela del solar sean inferiores a 7,00 metros
 - Cuando concurren circunstancias como la dificultad de acceso de vehículos hasta el solar
 - Cuando se produzca afección a elementos catalogados
 - Cuando las características morfológicas del viario o de la parcela y otras similares impidan disponer adecuadamente de la dotación de aparcamiento

La exención de la dotación de aparcamiento en suelo urbano consolidado se justificará adecuadamente ante los servicios técnicos municipales.

Art. 66. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Se considera despacho profesional doméstico la prestación de servicios por parte del titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas

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

Art. 67. Condiciones de los talleres domésticos

Son las actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario en su vivienda habitual. La superficie útil máxima de la vivienda destinada a taller será inferior o igual a 1/2 de su superficie útil.

Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá, en todo caso, su programa mínimo. Su situación será en planta baja o inferiores a la baja

Capítulo 3. Usos Industriales (I)

Art. 68. Definición y tipos

Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución.

Tipos de Uso Industrial

En función de su naturaleza, y a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

Tipo 1.- Industria Taller

Tipo 2.- Industria General

Tipo 3.- Industria Almacén

Tipo 4.- Industria Agropecuaria

Tipo 5.- Industria Extractiva

Art. 69. TIPO 1.- Industria Taller (I-T)

Corresponde a los usos productivos ubicados en edificios y locales destinados a industrias y actividades especializadas que tienen por finalidad llevar a cabo la elaboración y reparación de productos manufacturados.

Se distinguen las siguientes categorías a efectos de localización:

- Industria artesanal: Actividades de elaboración, transformación restauración, reparación de bienes y productos por procedimientos no seriados.
- Taller de automoción: Destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

Art. 70. TIPO 2.-Industria General (I-P)

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales destinados a industrias manufactureras o de transformación que destinan la mayoría de su superficie a la obtención y preparación de los productos, sin perjuicio de que tengan incluidos talleres o almacenes al servicio de la actividad principal.

Art. 71. TIPO 3.-Industria Almacén (I-M)

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies o espacios destinados a almacenamiento, distribución, conservación y mantenimiento de productos.

Aquellos usos de almacén vinculados con alguno de los tipos de uso productivo quedarán vinculados y definidos dentro del tipo correspondiente a su actividad principal.

Condiciones específicas

No quedan incluidos en este uso los almacenes anejos a otros usos industriales.

No quedan incluidos en este uso los almacenes de tipo agrícola.

Art. 72. TIPO 4.- Industria Agropecuaria (I-A)

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, locales y superficies destinadas a industrias y actividades de almacenamiento, talleres o elaboración vinculada directamente con los recursos vinícolas, piscícolas, cinegéticos, pecuarios, agrícolas, forestales o energéticos.

Condiciones específicas

Los usos de industrias agropecuarias podrán estar por sus características situados en el medio natural en función de las condiciones que se señalan en el TÍTULO VII.

Art. 73. TIPO 5.- Industria Extractiva (I-EX)

Corresponde a usos industriales ubicados en edificios, instalaciones y locales o espacios destinados a industrias o actividades que tienen por objeto extracciones o primeras transformaciones de los materiales procedentes del suelo y de los minerales del subsuelo.

Art. 74. Condiciones Generales de los Usos Industriales

Categorías:

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes grados:

CATEGORÍA I. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general, por tener una superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados, potencia instalada inferior a siete (7) CV y nivel sonoro inferior a treinta (30) decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.

CATEGORÍA II. Instalaciones incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones del grado I, La medición del nivel sonoro, en decibelios, se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere, o bien en las viviendas colindantes afectadas por las molestias producidas por la actividad.

Dotación de aparcamientos

En la categoría II se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada 200 m² de superficie edificada.

Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamientos en el interior del local o en el espacio libre de parcela, de al menos una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie

Art. 75. Condiciones específicas de los usos industriales

Regulación

Los usos industriales cumplirán lo desarrollado en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Características constructivas

Las características constructivas deberán ajustarse a las necesarias para la actividad que se desarrolle, así como las dimensiones de los locales y la circulación interior, y los servicios de personal necesarios. Se cumplirán las normas y ordenanzas de protección de incendios, las de carácter laboral y las reguladas para cada una de las actividades por sus respectivas legislaciones sectoriales.

Servicios de aseos y vestuarios

Todos los usos industriales contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie o fracción superior a 500 m², para uso del personal.

Todos los centros de trabajo de superficie superior a 50 m² contarán, asimismo, con cuartos vestuarios, que estarán debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo cuando la superficie sea superior a 200 m².

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Queda prohibida la utilización de estos locales para usos distintos de aquellos para los que están destinados.

Recogida de basuras y vertidos

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas

Piezas habitables

Se consideran piezas habitables en los usos industriales, todos aquellos espacios que se usan como zonas permanentes de trabajo.

Capítulo 4. Usos Terciarios (T)

Art. 76. Definición y Tipos de Usos Terciarios

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Tipos de uso Terciario

Se distinguen cinco tipos de usos terciarios:

- Tipo 1.- Terciario Oficinas
- Tipo 2.- Terciario Comercial
- Tipo 3.- Terciario Hotelero
- Tipo 4.- Terciario Recreativo
- Tipo 5.- Terciario Servicios del Automóvil

Servicios de Aseo

En todos los usos Terciarios las condiciones de servicios sanitarios serán acordes con la legislación vigente de Seguridad e Higiene en el trabajo.

Se cumplirán las condiciones vigentes en materia de accesibilidad.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

Piezas habitables

Se entiende por pieza habitable en los usos terciarios todos aquellos espacios que se destinan a estancias de reuniones, áreas de trabajo permanente o alojamientos.

Art. 77. TIPO 1.- Terciario Oficinas (T-O)

Corresponden a locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Son usos de servicios destinados a actividades de carácter administrativo, técnico, burocrático, financiero, de información o gestión, así como hay servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y del proceso de datos, que se desarrollan en su conjunto en oficinas y despachos.

Condiciones específicas de los usos de oficinas

Condiciones generales de los locales.

Se entenderá como superficie la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

La luz de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

Los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local.

Altura libre.

La altura mínima de los locales de obra nueva planta será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Se cumplirá en todo caso la Ley de Accesibilidad de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla.

Aseos.

Los locales de oficinas dispondrán de un retrete y un lavabo hasta 200 m² construidos; y por cada 100 m² construidos adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en sótano y semisótano, y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.), estando en todo caso comunicado con el uso principal en planta baja, mediante escalera con un ancho mínimo de un (1) metro.

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

Despachos profesionales.

Se consideran compatibles con el uso de vivienda los despachos profesionales cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas) y las oficinas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Dotación de aparcamientos

- Excepto en suelo urbano consolidado en todo edificio de oficinas de nueva planta será obligatorio disponer como mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie construida siempre y cuando no se pueda justificar la imposibilidad por las condiciones geométricas de la parcela. La dotación de plazas se resolverá en el interior de la parcela.
- En suelo urbano consolidado será obligatorio disponer como mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie construida en el interior del solar excepto en los siguientes casos:
 - Cuando la superficie del solar sea inferior a 200 m²
 - Cuando todos los frentes de parcela del solar sean inferiores a 7,00 metros
 - Cuando concurren circunstancias como la dificultad de acceso de vehículos hasta el solar
 - Cuando se produzca afección a elementos catalogados
 - Cuando las características morfológicas del viario o de la parcela y otras similares impidan disponer adecuadamente de la dotación de aparcamiento

La exención de la dotación de aparcamiento en suelo urbano consolidado se justificará adecuadamente ante los servicios técnicos municipales.

Art. 78. TIPO 2.- Terciario Comercio (T-C)

Corresponden a los usos ubicados en edificios, locales y espacios cuya actividad es ofertar al mercado productos o mercancías con ánimo de lucro. El uso Terciario de Comercio se regirá por lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en el momento de la solicitud de licencia.

Art. 79. Condiciones específicas de los usos de comercio

Aseos.

Los locales comerciales dispondrán de un retrete y un lavabo, hasta 200 m² construidos; y por cada 100 m² construidos adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

Dotación de aparcamientos

La dotación de plazas se ajustará a lo dispuesto en cada caso en la legislación sectorial vigente en el momento de la solicitud de licencia.

Art. 80. Clasificación de los establecimientos comerciales en función de su formato

Los establecimientos comerciales se clasifican en:

Establecimientos individuales (TC-I):

- a) Comercio tradicional. Tiendas

Son aquellos establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y que están dotados de un sistema de venta asistida. Se incluyen aquellos establecimientos ubicados en el ámbito rural.

- b) Autoservicio.

Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 metros cuadrados y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.

- c) Supermercado.

Establecimiento comercial con superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m².

- d) Hipermercado.

Establecimiento comercial que supera los 2.000 m² de superficie de venta al público.

- e) Gran Almacén.

Establecimiento comercial organizado por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 metros cuadrados.

- f) Gran Superficie Especialista.

Superficie de venta al público es superior a 1.000 metros cuadrados.

- g) Establecimiento de descuento duro.

Establecimientos colectivos (TC-C):

- a) Mercado Municipal.
- b) Centro comercial y de ocio.
- c) Parque comercial y de ocio
- d) Galería comercial.

Art. 81. Clasificación en función de su volumen y superficie.

En relación con la superficie de venta se establecen tres categorías del uso comercial tanto de los establecimientos individuales como de los colectivos reseñados en el punto anterior.

Categoría 1ª.- Pequeños establecimientos, son los establecimientos cuya superficie de venta es inferior a 500 metros cuadrados.

Categoría 2ª.- Medianos establecimientos, son los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 500 metros cuadrados

Categoría 3ª – Grandes establecimientos comerciales. Son los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

Art. 82. TIPO 3.- Terciario Hotelero (T-H)

Corresponden a usos ubicados en edificios, pisos y locales destinados al alojamiento temporal de colectivos y personas sin ningún vínculo, de forma exclusivamente temporal. (Hoteles, apartahoteles, apartamentos turísticos, hostales, pensiones, con o sin restaurante, etc).

Categorías

Las distintas categorías de los establecimientos de uso terciario Hotelero serán las establecidas den la legislación autonómica y estatal de regulación de los mismos.

Art. 83. Condiciones particulares del Tipo Hotelero

Condiciones generales de los locales

Los edificios y locales destinados a este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

No obstante serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas cuando fueran más restrictivas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente y de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Circulación interior.

Cuando el uso hotelero esté establecido en un edificio con uso residencial, los accesos a ambos usos serán independientes desde un espacio público.

Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos.

Su uso estará subordinado al principal de terciario-hotelero que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

Compatibilidad de usos.

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

Dotación de aparcamiento.

Contará con una (1) plaza por cada ocho (8) camas en suelo urbano, con las mismas excepciones especificadas en el Art. 77 de las presentes Normas Urbanísticas para la dotación de aparcamiento en suelo urbano consolidado.

Art. 84. TIPO 4.- Terciario Recreativo (T-R)

Es aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etcétera.

Subtipos

Subtipo 4.1. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas (TR-BC)

Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distinguen dos categorías:

- Categoría I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones.
- Categoría II: bar-restaurante, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías, salones de celebraciones.

Subtipo 4.2. Establecimientos para salas de reunión (TR-SR)

Establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Se distinguen cuatro grupos:

- Categoría III: bares con equipo de música, locales de asociaciones privadas y locales de peñas.
- Categoría IV: discotecas, locales con actuaciones en directo, tablaos, salas de baile, salas de fiestas, casinos.
- Categoría V: clubs, bares americanos, locales de alterne.
- Categoría VI: bingos, salones recreativos, cibernets, café cantante, café-concierto, karaokes.

Subtipo 4.3. Establecimientos para espectáculos (TR-ES)

Establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

Art. 85. Condiciones específicas Uso Terciario Recreativo

Condiciones generales de los locales.

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la Edificación en vigor y demás disposiciones vigentes.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio de las presentes Normas Urbanísticas. Se cumplirá lo regulado a este respecto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones, o cualquiera otra que pueda dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente y de la justificación de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León en cuanto a niveles de emisión acústica.

Distancias mínimas.

Se cumplirá lo regulado a este respecto en la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.

Medición de distancias.

La medición de las distancias se regula asimismo en la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León

Régimen de solicitud.

Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo. Entre distintos grupos no será posible el cambio, salvo que se cumplan todas las distancias que se establecen en el apartado "Distancias mínimas".

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará la documentación requerida por los Servicios Técnicos Municipales y regulada en la Ordenanzas Municipales.

Salida de humos.

En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.

No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. directamente a la fachada.

Calefacción.

En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo se dispondrá de instalación de calefacción.

En la instalación se tendrán en cuenta todas aquellas legislaciones sectoriales que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico.

Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción inferior.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

Cuando el aforo sea superior a 200 personas se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos.

Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, para los locales de las categorías IV, V y VI, con las mismas excepciones especificadas en el Art. 77 de las presentes Normas Urbanísticas para la dotación de aparcamiento en suelo urbano consolidado.

Art. 86. TIPO 5.- Terciario Servicios del Automóvil (T-A)

Corresponden a usos ubicados en edificios y locales destinados a prestar servicios a los vehículos automóviles, incluyendo estaciones de servicio.

Suministros de combustibles

Destinados a la venta de combustibles al pormenor, con las siguientes categorías:

- Categoría 1ª.- Surtidores
- Categoría 2ª.- Estaciones de Servicio
- Categoría 3ª.- Áreas de Servicio
- Categoría 4ª.- Almacenes de Combustibles Gaseosos
- Categoría 5ª.- Aparcamientos

Capítulo 5. Usos Dotacionales

Art. 87. Definición, Tipos y Categorías

Son las actividades destinadas a dotar a los ciudadanos de las prestaciones sociales, los servicios y los medios de esparcimiento que permitan el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de comodidad y bienestar necesarios. Incluye los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios

Tipos de Usos Dotacionales

Tipo 1.- Equipamientos

Tipo 2.- Servicios Urbanos

Tipo 3.- Espacios Libres

Tipo 4.- Vías Públicas

Categorías

Para todos los usos dotacionales se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª.- Pequeños.- Aforos hasta 50 personas o 500m² de superficie edificable.

Categoría 2ª.- Grandes.- Aforos superiores a 50 personas o superficie edificable superior a 500 m².

Cuando se trate de usos que se desarrollen con asistencia de espectadores, las Categorías corresponderán a los siguientes aforos:

1ª.- Inferior 50 personas.

2ª.- Superior a 50 personas.

Art. 88. TIPO 1.- Equipamiento (EQ)

Son las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

Asimismo podrán considerarse equipamientos las edificaciones, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Subtipos

Subtipo 1.1.- Equipamiento General

Destinado a albergar cualquier equipamiento que no entre dentro de alguno del resto de subtipos.

Subtipo 1.2.- Equipamiento Educativo

Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a centros de enseñanza reglada, guarderías o enseñanzas no regladas, tales como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato, formación profesional y ocupacional, centros de enseñanza artísticas, centros de educación especial, y centros universitarios, y de postgrado.

Subtipo 1.3.- Equipamiento Deportivo

Servicios de equipamiento ubicados en superficies con edificios, locales e instalaciones, destinadas a la práctica deportiva.

Subtipo 1.4.- Equipamiento Administrativo

Usos de equipamiento ubicados en edificios, locales o instalaciones, destinados a Oficinas de la Administración del Estado, Autonómicas o Municipales.

Subtipo 1.5.- Equipamiento Cultural

Usos ubicados en edificios o locales destinados a centros cívicos multifuncionales, bibliotecas, museos, archivos, salas de exposiciones, casas de cultura, etc.

Subtipo 1.6.- Equipamiento de Ocio y Espectáculos

Usos de servicios de equipamiento ubicados en edificios o locales, destinados al ocio y la celebración de espectáculos o de relación de los ciudadanos tales como teatros, cines, salas de conferencias, auditorios, videotecas, fonotecas, etc.

Subtipo 1.7.- Equipamiento Social y Asistencial

Usos ubicados en edificios o locales destinados a servicios sociales y de bienestar social, no específicamente sanitaria, tales como centros de día, orientación, servicios sociales, rehabilitación, (recuperación, de atención terapéuticos), ocupacionales (genéricos, granjas o talleres, etc.) y centros experimentales.

Subtipo 1.8.- Equipamiento Sanitario

Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a prestar atenciones sanitarias de carácter hospitalarias o extra hospitalarias de atención primaria, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; como ambulatorios, centros de salud, centros de urgencia, consultorios, centros de promoción de la salud, etc.

Subtipo 1.9.- Equipamiento de Residencia Comunitaria

Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a alojamiento estable de personas válidas o asistidas, que no constituyen núcleos familiares pero con vinculaciones o circunstancias específicas, de forma permanente o temporal, tales como residencias de la tercera edad, centros de acogida, residencias religiosas, residencias de estudiantes, centros de atención social, etc.

Subtipo 1.10.- Equipamiento Garaje

Corresponde a usos de equipamiento destinado al estacionamiento de vehículos, de carácter público, cuando estos se ubican en espacios edificados.

Subtipo 1.11.- Equipamiento Religioso

Usos de equipamiento ubicados en edificios o locales destinados a iglesias parroquiales u otros centros de culto, vinculados a las actividades pastorales.

Subtipo 1.12.- Equipamiento Servicios

Equipamientos ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios de comunicaciones, mantenimiento y seguridad de las personas o de la ciudad, de forma permanente e ininterrumpida, prestados por diferentes organismos de las administraciones públicas.

Dotación de aparcamientos

Se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificable, debiéndose ubicar en el interior de la parcela, con las mismas excepciones especificadas en el Art. 77 de las presentes Normas Urbanísticas para la dotación de aparcamiento en suelo urbano consolidado.

Art. 89. Condiciones específicas del uso de Garaje

Las características de diseño de los garajes, serán las siguientes:

Dimensiones mínimas de plazas:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas.	2,50 m	1,50 m
Automóviles	5,00 m	2,50 m
Vehículos Industriales ligeros	5,70 m	2,50 m
Vehículos Industriales grandes	9,00 m	3,00 m

Estas dimensiones se consideran libres de obstáculos y sólo podrán ser invadidas por pilares estructurales en un ancho no superior a 15 cm.

Las plazas de aparcamiento que se encuentren cerradas en alguno de sus lados por muros, deberán tener una dimensión mínima libre de 3 m y si en cambio tienen dos muros de 3,50 m.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,25 x 4,50 metros.

Las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regirán por la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León y el Decreto 217/2001 de Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León.

El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

Accesos y rampas

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,30 m, medidos en el punto más desfavorable.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrán salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 m, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

En los garajes individuales con superficies menores de 20 m², el ancho mínimo de acceso y rampas será de 3 m.

En garajes comunitarios:

Las puertas de acceso y rampas de acceso serán de un ancho mínimo de 3 m para garajes con superficie igual o inferior a 600 m² y de 4 m para garajes con superficies superiores a 600 m², con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.

Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

Se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos, de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros (excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, salvo los garajes individuales en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 m en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

Protecciones

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en la normativa y Reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.

Art. 90. TIPO 2.- SERVICIOS URBANOS (SU)

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

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

Subtipos

Subtipo 2.1.- Estación de tratamiento de abastecimiento de agua

Subtipo 2.2.- Depósito de agua

Subtipo 2.3.- Estación de de depuración de aguas residuales

Subtipo 2.4.- Estación de transformación y suministro eléctrico

Subtipo 2.5.- Depósito de gas

Subtipo 2.6.- Centro de telecomunicaciones

Subtipo 2.7.- Residuos sólidos

Art. 91. TIPO 3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL)

Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales se denominan Zonas Verdes.

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso predominante, aunque en las zonas verdes se puedan utilizar para el tránsito peatonal o bicicletas.

Subtipos

Subtipo 3.1.- Áreas de juego infantil

Zonas destinadas al disfrute y ocio de los más pequeños, formadas por mobiliario urbano, zonas de arena y elementos para el juego al aire libre.

Art. 92. TIPO 4.- VÍAS PÚBLICAS (VP)

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

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

Subtipos

Subtipo 4.1.- Carril Bici

Vía pública o parte de ella, destinada al tránsito exclusivo de bicicletas.

Subtipo 4.2.- Vía Mixta o de coexistencia

Vía pública en la que convive el tráfico rodado y el peatonal, siendo preferente éste último.

Subtipo 4.3.- Aparcamientos

Superficies destinadas a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública.

Capítulo 6. Uso de Infraestructuras Territoriales (IT)

Art. 93. Definición

Tiene la consideración de uso de infraestructuras territoriales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades interurbanas destinadas a permitir los usos de transporte y servicios urbanos. Engloba los destinados, con carácter supramunicipal, al transporte, el abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Art. 94. Tipos de Infraestructuras Territoriales

TIPO 1.- RED DE CARRETERAS

Infraestructura destinada al tránsito de vehículos entre poblaciones.

TIPO 2.- RED FERROVIARIA

Infraestructura destinada al tránsito ferroviario.

TIPO 3.- TERMINAL DE TRANSPORTE

Infraestructura destinada al intercambio de viajeros.

TIPO 4.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Infraestructura destinada a la distribución de la energía eléctrica, en Alta Tensión, o la generación o transformación de la misma.

TIPO 5.- GASODUCTO

Infraestructura destinada a la distribución de gas.

TIPO 6.- HIDRÁULICAS

Infraestructura destinada al almacenaje o abastecimiento de agua.

TIPO 7.- RED DE TELECOMUNICACIONES

Infraestructura destinada a la red de telecomunicaciones.

TIPO 8.- CENTRO DE INSTALACIONES

Superficies de almacenaje e instalaciones de mantenimiento de otras redes de infraestructura.

TIPO 9.- TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Infraestructura destinada al almacenaje y tratamiento de residuos.

TIPO 10.- DEFENSA Y SEGURIDAD

Superficies e instalaciones afectas a la Defensa y Seguridad Nacional.

Capítulo 7. Usos Agropecuarios (AG)

Art. 95. Definición

Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

Art. 96. Tipos de usos agropecuarios

Según la naturaleza de los recursos objeto de explotación, el uso global Agrícola y Pecuario se agrupa en los siguientes tipos:

Tipo 1: Explotaciones Agrícolas, que engloba las actividades forestales, agrícolas de secano y regadío, los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.

Tipo 2: Explotaciones Ganaderas, que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado, así como las actividades cinegéticas o piscícolas existentes en cada finca.

Art. 97. Condiciones generales de los usos agropecuarios

Los usos y las obras de edificación e instalaciones, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse que el uso agrario de la finca está previamente legalizado por el organismo competente, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Las características que habrán de reunir las instalaciones destinadas a la actividad agropecuaria cumplimentarán las condiciones medioambientales señaladas en estas Normas, así como las que se deriven de la legislación y normativa sectorial que le sean de aplicación.

En cuanto a la proyección de edificios anexos destinados a las actividades de primera transformación, almacenaje y administración de las respectivas explotaciones, se observarán las siguientes condiciones:

Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción, o por cada 2.000 m², o fracción, de superficie de almacenaje.

En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

Art. 98. Tipo 1-Explotación Agrícola

Dentro de este tipo se pueden dar las siguientes categorías:

- Explotación Agrícola-Pecuario con destino cobertizos o almacenes de ganado, material, maquinaria propia de uso agropecuario
- Explotación Agrícola-Pecuaría con destino a uso de vivero de plantas y cultivos.
- Explotación Agrícola-Pecuaría con destino característico relativo a cualquier tipo de cultivo.
- Explotación Agrícola-Pecuaría con destino característico relativo a la plantación y repoblación forestal y a su explotación maderera.

Art. 99. Tipo 2-Explotación Ganadera

Según la actividad característica de la explotación, se establecen los siguientes grados:

Categoría I: Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

Estos establecimientos son equivalentes a los **Corrales domésticos**, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias que no superen 1 UGM., de acuerdo con la tabla del Anexo III del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, o como máximo 15 animales o 20 con crías, para cualquier tipo de ganado, excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM., que se obtendrán de la suma de todos los animales.

Los animales se alojarán siempre en la edificación secundaria de la parcela, debiendo estar separada esta última de edificación por un espacio libre. Se prohíbe el uso ganadero de espacios adosados a edificación residencial o situados en bajos de esta edificación.

Categoría II: Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles con la vivienda. Comprenden explotaciones de tamaño medio y grande, las cuales se sujetarán a las limitaciones que imponga la legislación sectorial vigente en función del número de animales.

Art. 100. Condiciones específicas de los Establecimientos ganaderos

- 1) Sólo se admitirán dentro del perímetro del suelo urbano cuando la ordenanza de aplicación así lo indique las explotaciones consideradas en esa normativa de Categoría

- I, como de carácter familiar, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad establecidas en las disposiciones legales reglamentarias.
- 2) El resto de explotaciones ganaderas de categoría II no podrán instalarse dentro del suelo urbano o urbanizable y deberán guardar una distancia mínima a éste de 200 metros.
 - 3) En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán, al menos, a 1.000 metros del suelo urbano y a 25 metros de cauces y vías pecuarias. También deberán guardar una distancia mínima de 1.000 metros a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.
 - 4) Los establecimientos avícolas deberán distanciarse también 500 metros de otras explotaciones de la misma naturaleza.
 - 5) Cualquier explotación ganadera que se coloque a menos de 100 metros de un cauce público deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.
 - 6) Se prohíben los polígonos ganaderos.

Capítulo 8. Usos naturales (N)

Corresponden a los usos de los espacios del municipio que permanecen en su estado natural.

Las condiciones de los usos naturales por su característica intrínseca de permanecer en su estado actual, se regulan en el TÍTULO VII, Normas de Protección del Suelo Rústico.

Art. 101. Tipos de usos naturales

TIPO 1.- ÁREAS DE VEGETACIÓN

Corresponde a aquellos usos cuya característica fundamental es que se encuentran arbolados o con vegetación natural, con independencia de su nivel de explotación.

TIPO 2.- ÁREAS DE AGUA

Corresponden a los espacios por donde discurren, almacena o estabiliza el agua.

TIPO 3.-VÍAS RURALES

Corresponden a los espacios destinados al tránsito peatonal, rodado o ganadero, de acceso a los diferentes espacios naturales y del territorio. En este tipo se engloban los caminos, sendas, vías pecuarias o pistas forestales.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1. Condiciones generales

Art. 102. Alcance y ámbito de aplicación

Las determinaciones generales son las condiciones de carácter volumétrico, higiénicas y de calidad que deberán cumplir las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación, reconstrucción, o aquellas en las que se modifique el uso existente, salvo las prescripciones en contrario que puedan establecerse en las Normas específicas de las zonas de calificación urbanística o bien en las condiciones generales en función del uso.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el Art. 6 del TÍTULO I de la presente Normativa.

Las condiciones serán relativas a:

- La parcela.
- Condiciones del emplazamiento en la parcela
- Volumen y forma del edificio.
- Aspectos formales y funcionales.

Capítulo 2. Condiciones de la parcela

Art. 103. Parcela Bruta

Se entiende por parcela a toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

En suelo urbano consolidado, excepto en el caso de edificaciones incluidas en el catálogo de protección, la superficie de las parcelas servirá de base al cálculo de la superficie edificable máxima asignada por las Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 104. Parcela Neta

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico excluyendo los espacios destinados a dotaciones urbanísticas públicas.

Art. 105. Parcela edificable. Condición de solar

Superficie de suelo urbano consolidado legalmente conformada o dividida, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

La condición de solar viene establecida por el artículo 22 de la LUCyL que exige para ello que estén aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

Art. 106. Parcela mínima

Superficie mínima que debe de tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Art. 107. Superficie libre de parcela

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinan a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

Art. 108. Linderos

Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas o con espacios de uso y dominio público.

- Frente de parcela es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial.
- Linderos laterales son los que parten desde la alineación oficial, separando la parcela con otras parcelas colindantes.
- Lindero posterior es el lindero situado en el lado opuesto al lindero que define el frente de parcela.

Art. 109. Línea límite de edificación

Líneas límite de la edificación: Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies que pueden ser ocupadas por la edificación. Se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

Art. 110. Alineación

Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta.

Art. 111. Alineación de edificación

Línea que indica el retranqueo obligatorio del frente de fachada en el caso particular de viviendas construidas conformando un patio delantero.

Art. 112. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

Rasantes exteriores: Son las cotas de alturas geométricas de las vías públicas o espacios libres públicos, que señala la documentación gráfica o, en viales ya ejecutados, el perfil existente, tomado en el eje de la vía, salvo que se indique lo contrario.

Rasantes interiores: Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.

Capítulo 3. Condiciones de la edificación

Art. 113. Concepto de edificación

Es el volumen que se construye en las superficies de las parcelas. Puede ser:

- Edificación sobre rasante, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- Edificación bajo rasante, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Art. 114. Concepto de edificio

Es aquella construcción que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

Art. 115. Concepto de tipología edificatoria

Se entiende por tipología edificatoria, los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela, el uso y la disposición en relación a otros edificios.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

Edificación abierta:

Edificación retranqueada en todos sus linderos dejando un espacio libre privado rodeando la edificación. Excepcionalmente se podrá adosar a uno o a los dos linderos laterales

Las edificaciones Aisladas (A), Pareadas (P) o Adosadas (H) se materializarán en edificios completamente independientes tanto desde el punto de vista constructivo como del uso y la propiedad. Deberán estar dotados de todos los servicios urbanísticos (saneamiento, electricidad, agua y acceso desde viario público) con acometidas y contadores individuales. Las conducciones, ramales o canalizaciones que les den servicio no generarán servidumbres de paso atravesando que no sea público.

Desde el punto de vista constructivo los distintos edificios tendrán todos sus elementos estructurales e instalaciones independientes de los colindantes de forma que cualquier afección a su cimentación, estructura, fachadas, cubiertas, canalizaciones e instalaciones no afecte a las edificaciones ajenas ni invada la superficie donde están construidas. A todos los efectos los límites de la parcela se consideran absolutamente medianeros sin ninguna clase de servidumbre.

Edificación aislada (A)

Edificación retranqueada en todos sus linderos.

Edificación pareada (P)

Edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueado de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones.

Edificación adosada o en hilera (H)

Edificación adosada a los dos linderos laterales, formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos sólo se encuentran adosadas a un lindero.

Edificación cerrada:

Edificación o conjunto de edificaciones que no se retranquea del lindero frontal ni de los linderos laterales, conformando con las colindantes un frente construido continuo a la vía pública

Capítulo 4. Condiciones del emplazamiento en la parcela

Art. 116. Área de movimiento

Es la porción de la superficie de parcela o manzana edificables en la que puede situarse la edificación.

Art. 117. Líneas de edificación

Son las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

Líneas de fachada

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

En la edificación cerrada las líneas de fachada exterior pueden coincidir con la alineación o con la línea límite de la edificación, quedando en este caso, alguna fachada, o todas, situadas en el interior de la parcela.

Líneas de medianería

Son aquellas líneas de edificación que se sitúan sobre la linde de la parcela en la que esté previsto el adosamiento de otras edificaciones.

Art. 118. Fondo máximo edificable

Es la distancia máxima entre la alineación y la línea límite de edificación, medida perpendicularmente a aquella.

Art. 119. Retranqueos

Son las distancias que existen entre los límites de la edificación y las alineaciones y linderos de la parcela. Los límites de la edificación quedarán definidos por la proyección sobre el plano del terreno de todos los cuerpos tanto cerrados como abiertos que computen a efectos de ocupación según lo definido en las presentes NUM.

Se medirán de forma perpendicular a la alineación o lindero, en la posición más desfavorable. El espacio de retranqueo quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de 1 metro.

Art. 120. Distancia entre edificaciones

Se entiende por este concepto, la distancia más corta que existe entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes, a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro.

Art. 121. Ocupación de parcela

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela en que se ubique.

Art. 122. Superficie ocupada

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación, bien sea sobre o bajo rasante, como proporción respecto de la superficie total de parcela.

Art. 123. Superficie ocupable

Es la superficie de parcela o manzana que puede ocupar la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo, o aplicando los criterios de líneas límite de la edificación (retranqueos o fondo edificable) descritos anteriormente.

Art. 124. Computo de la ocupación

Ocupación sobre rasante

No computan a efectos de ocupación los siguientes elementos:

- Elementos salientes tales como marquesinas, balcones, parasoles, aleros, en planos horizontales de vuelo hasta 1 m.
- Patios
- Terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno (que sobresalgan menos de 1 m por encima de la rasante)

Computarán al 50 % los siguientes elementos

- Elementos salientes tales como marquesinas, parasoles, aleros, en planos horizontales que tengan un vuelo de más de 1 m.
- Elementos cubiertos, tales como porches y terrazas, cubiertas y cerradas por uno o dos lados.

Computan ocupación las instalaciones deportivas con cubierta permanente

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

Capítulo 5. Condiciones de aprovechamiento de las edificaciones

Art. 125. Alturas de la edificación

Altura del Edificio

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante interior.

Altura de cumbrera.

Es la medición en el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

Art. 126. Medición de la altura sobre rasante

Cuando existan problemas de interpretación los Servicios Técnicos Municipales establecerán el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura en cada caso. Se entiende como rasante teórica la línea de unión entre 2 puntos situados en lindes opuestas.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

Altura máxima de alero

Es la distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Sobre esta altura máxima solamente se podrá construir el faldón inclinado de cubierta o bien el peto de azotea hasta cumplir con el CTE DB SUA o la normativa que el futuro lo reemplace en caso de cubiertas planas.

El punto de la acera o rasante interior donde se efectúe la medición, será el punto medio del tramo al que dé frente la edificación, si se trata de la acera, y donde se sitúe el edificio, si se trata de la rasante interior.

Si al aplicar esta regla se origina una diferencia de cota superior a 0,60 m en algún punto de ese frente de la edificación, la altura máxima se referenciará a partir del plano situado a 0,60 m. bajo el punto de la acera o la rasante interior del punto más alto.

En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación superiores a 3 m, efectuándose para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios.

En edificaciones aisladas, la altura máxima de alero deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá desde el terreno en contacto con la edificación.

Número de plantas

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

A efectos de medición del número de plantas, no computarán como tales las siguientes:

- Las plantas semisótano.
- Las plantas de cubierta, incluso abuhardilladas.

Altura máxima de cumbrera:

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

Art. 127. Pendiente máxima de cubierta

Es la inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

La pendiente máxima de cubierta viene fijada por las ordenanzas de aplicación en cada una de las zonas determinadas por la calificación del suelo.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán baburriles, cuerpos de instalaciones, chimeneas y antenas.

Art. 128. Envoltente de edificio

Es el volumen teórico máximo dentro del que se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas límite de edificación del edificio hasta la altura máxima de alero en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de cumbre.

Art. 129. Superficie construida de un edificio

Corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo como sobre rasante, incluyendo los cuerpos abiertos y cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta de cubierta.

Art. 130. Superficie edificada o computable

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por las Normas Urbanísticas Municipales o por su ordenación urbanística específica.

Art. 131. Edificabilidad

Cantidad de metros cuadrados de techo edificables que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado. La edificabilidad podrá ser:

Edificabilidad bruta: cuando se calcula sobre las superficies brutas o totales del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores.

Edificabilidad neta: cuando corresponde al parámetro que se aplica a las parcelas finalistas sobre las que se construye.

Es la máxima superficie edificada que se permite realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Actuación según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores o por aplicación de coeficientes

Art. 132. Medición de la superficie edificada

Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas.
- Las superficies de las plantas abuhardilladas cuya altura libre supere 1,50 m, con independencia de su tratamiento constructivo.
- Los porches y terrazas cubiertas limitados por tres lados.
- Los miradores y galerías totalmente cerrados

- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- Las instalaciones deportivas con cubrición permanente limitadas por 3 o más lados.

Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- Los porches y terrazas cubiertas limitados por uno, o dos lados.
- Las instalaciones deportivas con cubrición permanente limitadas por uno o dos lados.

No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos.
- Los semisótanos.
- Los soportales en viario público.
- Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- Las terrazas de cubierta.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio como las construcciones para instalaciones de maquinaria del ascensor o de climatización, las cajas de escaleras, las chimeneas de ventilación, etc.
- Los huecos de ascensores y los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,50 m².
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los balcones.

Art. 133. Densidad

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, manzanas, sectores o unidades de actuación, según se trate.

La densidad podrá ser:

Densidad bruta: cuando se aplica el parámetro sobre la superficie total del ámbito urbanístico (sector o unidad de actuación), excluyendo la superficie de sistemas generales.

Densidad neta: cuando se aplique el parámetro sobre las superficies edificables de una parcela o manzana.

Capítulo 6. Características de las edificaciones

Art. 134. Plantas de la edificación

Forjado

Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen. Los forjados pueden ser:

- Planos

El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.

El forjado plano superior se denomina de techo.

- Inclinaos

Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

Planta

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

Planta sótano

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Planta semisótano

Planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro.

Planta Baja

Planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro.

Plantas de piso

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

Planta abuhardillada

Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, cuando es susceptible de ser ocupado o habitado.

Las plantas abuhardilladas son susceptibles de iluminarse desde el exterior ya sea mediante baburriles o lucernarios, cuando lo permita la ordenanza.

Planta de cubierta

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso o ático, y la cubierta inclinada.

Cuando el espacio por encima de los forjados de la planta de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no, según se pueda utilizar como estancia, se denomina azotea.

Planta de ático

Corresponde a la planta situada por encima del número máximo de plantas permitido y retranqueada con respecto al plano de fachada.

Art. 135. Medición de las alturas de las plantas

Altura de planta: Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de planta: Es la distancia entre el pavimento del suelo terminado y el acabado del techo.

La altura libre mínima será:

- En planta baja residencial y planta de piso 2,50 m.
- En planta baja no residencial 2,80 m.
- En planta sótano 2,30 m.

Se admitirán alturas inferiores en los casos de rehabilitación de edificios existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes NUM siempre que se mantenga el número de plantas y no sea posible otra solución alternativa.

Altura libre de las piezas habitables: Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo en las piezas habitables.

La altura mínima de las piezas habitables será de 2,50 m, salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

Las piezas no habitables tendrán una altura mínima de 2,30 m con las salvedades de los usos específicos.

Se admitirán alturas inferiores en los casos de rehabilitación de edificios existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes NUM siempre que se mantenga el número de plantas y no sea posible otra solución alternativa.

Art. 136. Cerramientos de la edificación

Lo conforman los elementos constructivos que constituyen la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

Fachadas: Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela. Pueden ser:

- Fachadas exteriores: Aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.
- Fachadas interiores: Aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.
- Fachadas ciegas: Aquellos paramentos exteriores sin huecos.

Pared medianera: Aquel cerramiento de medianería de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

Cubierta: Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

Art. 137. Huecos en los cerramientos

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

Huecos de fachada: Ventanas o puertas, en función de su utilización, sin que tengan esta consideración aquellos huecos que están cerrados por elementos de lamas fijas.

Huecos de cubierta: Lucernarios y tragaluces, en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto excepto cuando se señale explícitamente en la ordenanza de aplicación.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical.

Art. 138. Cuerpos de la edificación

Son los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio. Se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose, en función de su cerramiento:

Cuerpos cerrados de la edificación

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

Cuerpos abiertos de la edificación

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.

Los cuerpos abiertos pueden ser:

Espacios diáfanos de planta baja: Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas planta del edificio por encima de ellos.

Pueden ser, por su singularidad, soportales, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

Terrazas: Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio. Pueden ser:

- Cubiertas: cuando tienen techo.
- Descubiertas: cuando no tienen techo.

Las terrazas descubiertas, si se sitúan en planta baja, se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas abuhardilladas conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y quedan descubiertas se denominan terrazas de cubierta.

Las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sistemas para la evacuación de aguas.

Art. 139. Cuerpos entrantes

Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta son los volúmenes necesariamente abiertos y situados hacia el interior respecto de la línea de edificación.

Se admiten terrazas entrantes, excepto cuando se señale explícitamente en la ordenanza de aplicación, con profundidad no superior a la altura ni al ancho del hueco. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

Art. 140. Cuerpos volados

Partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Los cuerpos volados pueden tener las siguientes características:

De Fachada:

- **Balcones:** Son cuerpos volados descubiertos que arrancan desde la cota de la habitación a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada. Los balcones podrán tener una anchura máxima de 1,20 m y un vuelo máximo de 80 cm.
- **Miradores y galerías:** Son cuerpos volados completamente cerrados con elementos acristalados que arrancan desde la cota de la habitación a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado, saliente respecto de la fachada. Podrán tener una anchura máxima de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,00 m.

El vuelo máximo de balcones y miradores será el siguiente en función de la anchura de la calle:

calles < 6 m. No se podrán disponer balcones ni miradores

calles de 6 a 8 m, se podrán disponer miradores y balcones hasta 50 cm de vuelo

calles superiores a 8 m, se podrán disponer el vuelo máximo permitido de ambos elementos

De Cubierta:

- **Baburriles:** Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas. Deberán retranquearse al menos 1 m del plano de fachada, tendrán una anchura máxima de 1,30 m y podrá colocarse uno por cada 4 m de frente de fachada. **No se podrán disponer baburriles en la ordenanza 1 de casco consolidado**
- **Casetones:** Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta. Estos casetones no se permitirán que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, ni superar en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente ni un 15% de la superficie de cubierta.

Se permiten cuerpos volados en tipología abierta, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura libre mínima a cualquier punto de la rasante de 2,80 metros.
- Los miradores y galerías tendrán una anchura máxima de 2,20 m. y con separaciones mínimas entre ellos de 1 m. No podrán ocupar más de 1/2 de la longitud de fachada

Se permiten cuerpos volados en tipología de edificación cerrada, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 2,80 metros, y nunca volarán una distancia superior al 80 % del ancho de la acera.
- Se prohíben en planta baja.
- Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.
- Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m. y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho. No podrán ocupar más de 1/2 de la longitud de fachada.

Art. 141. Elementos salientes

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados. Pueden ser

Aleros

Son los salientes que tiene, respecto del plano de fachada, la parte inferior del plano de cubierta. Puede coincidir con la prolongación del forjado horizontal. En el frente de fachada en alineación cerrada tendrán una altura mínima de 2,80 respecto de la cota de calle.

Cornisas

Las cornisas son los remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

Hastiales

Son los elementos salientes que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Petos y antepechos

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

Marquesinas

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas baja. En edificación cerrada no podrán volar más de 80 cm. Solo se podrán disponer en calles de anchura superior a 8 m y la altura mínima a la cota de la calle será de 3,00 m.

Rejas

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada. En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre sí cumpliendo las condiciones de uso del Código Técnico de la Edificación.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

Canalones y bajantes

Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

Zócalos

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

No podrán sobresalir de la alineación definida en el plano de ordenación detallada..

Parasoles

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

Jardíneras

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

Remates de cubierta

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan chimeneas.

Elementos provisionales

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales constituidos por elementos desmontables, adosados a las fachadas en las plantas bajas.

Cuando se iluminen con proyectores, el haz de luz deberá enfocarse hacia la superficie del rótulo.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m. desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 15 cm. del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 15 cm del paramento de fachada.

Capítulo 7. Condiciones de accesibilidad

Art. 142. Consideraciones generales

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social) y en el Documento del CTE "DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad" o normativa que le sustituya.

Capítulo 8. Características de elementos complementarios a la edificación

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

Art. 143. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas

Cerramientos de parcela

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cerrar con cerramiento ciegos hasta una altura máxima de 1 m, y el resto, hasta 2,20 m. de altura, con malla metálica u otros elementos permeables con una opacidad inferior al 40% de su superficie, sin superar esta altura en ningún punto, medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante. Se admiten opacidades del 100% si se trata de cierre vegetal ya sea natural o artificial de aspecto vegetal. Salvo en casco, y siempre que exista acuerdo entre colindantes, se podrá disponer un cerramiento ciego de 2,50 m. de altura que separe ambas propiedades, disminuyéndose hasta los 2,20 m. antes de su intersección con el cerramiento a viario en que tendrá las mismas características que éste.

Ningún elemento ni siquiera setos o elementos vegetales podrá sobresalir de la alineación definida en el plano de ordenación detallada.

A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.

No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,50 m. salvo por razón de desniveles de terreno o de acera.

El ancho mínimo de los portones de entrada para vehículos será de 2,50 m. En caso de acceso de persona, será de 0,90 m. La altura máxima de este portón, para el uso residencial, será de 3 m, y deberán abrir hacia el interior de la parcela.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados.

Cuando se produzcan sustituciones totales o parciales de cerramientos que en la actualidad sean de piedra, deberán ejecutarse con el mismo acabado utilizando en lo posible los mismos materiales.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas así como bloques de hormigón o ladrillo vistos, o cualquier otro material discordante con el medio y las costumbres tradicionales.

Movimientos de tierra

En cualquier parcela, los movimientos de tierra efectuados en los linderos no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral fijado en 1 m, salvo en casos de topografía con pendiente acusada, donde se permitirá hasta un máximo de 2 m de altura, siempre y cuando se obtenga autorización del colindante y se inscriba en el Registro de la Propiedad. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°.

Las rampas de garaje podrán adosarse a los linderos con la misma condición de modificación de topografía.

Art. 144. Edificaciones auxiliares exteriores

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia. Para poder construir una edificación auxiliar se deberá construir previa o simultáneamente la edificación principal.

Estas edificaciones podrán ser: Garajes, trasteros, pequeños almacenes, cenadores, barbacoas, leñeras, depósitos aéreos, y cualquier otra que consideren los Servicios Técnicos Municipales.

En todos los casos, la altura máxima no será superior a 3,30 m, medidos respecto a cualquier punto del terreno y deberán cumplir los retranqueos de la ordenanza correspondiente.

Se permitirán los adosamientos a los linderos laterales y posterior cuando se cuente con la autorización del colindante debidamente constatada. Cuando se trate de edificaciones auxiliares con alturas inferiores a 2,50 m no será necesario el permiso del propietario colindante para adosar al lindero lateral y posterior.

Los depósitos elevados cumplirán siempre los retranqueos. Las barbacoas deberán quedar siempre separadas de las edificaciones colindantes una distancia mínima de 3 m.

Art. 145. Instalaciones deportivas

Piscinas y aljibes

Toda piscina, con independencia del sistema de suministro de agua, deberá estar dotada de un sistema de depuración del agua almacenada.

Deberán estar separadas un mínimo de 2 m del lindero.

Pista de tenis, frontones y pádel

Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 m.

El cerramiento ciego de estas instalaciones no podrá superar, en ningún caso, los 2 m, pudiendo el resto de cerramiento ser de malla, hasta alcanzar un máximo de 4,00 m.

Capítulo 9. Condiciones de higiene y calidad en la edificación

Art. 146. Condiciones que deben cumplir los edificios en su conjunto

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento de las siguientes normas:

- Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo).
- Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001 de Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras de Castilla y León.

Art. 147. Definiciones

Recinto independiente: Es todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

Pieza: Es cualquier recinto independiente situado en un edificio.

Local: Es el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo de una actividad.

Pieza habitable: Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, trabajo o intercambio que requieran la permanencia prolongada de personas.

Pieza exterior: Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- Vía pública o espacio libre público.
- Espacio libre privado (Patio de Manzana) que cumpla las condiciones fijadas en las NUM.
- Patio de parcela de las dimensiones reguladas en las presentes normas.

Art. 148. Condiciones de ventilación

Independientemente de las condiciones específicas por usos que se explican en la presente normativa, la ventilación de piezas y locales se resolverá de acuerdo a lo que se define en el CTE, RITE, o cualquier otra normativa de aplicación

Art. 149. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial

Toda pieza habitable de un local de uso residencial, reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural directa, regulados en las normas específicas para viviendas.

Art. 150. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial

Toda pieza habitable en un local de uso no residencial dispondrá de la ventilación que exija la normativa específica en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

En locales comerciales sin acondicionar se dejará previsto un conducto de ventilación de sección suficiente por cada 100 m² o fracción, y en todo caso uno por local

Art. 151. Evacuación de humos

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Los conductos no podrán discurrir por las fachadas y las bocas de las chimeneas estarán situadas de tal forma que se garantice la correcta evacuación de humos y gases, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.

Art. 152. Instalaciones de aire acondicionado

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación en función de la ordenanza correspondiente.

Art. 153. Patios

Son superficies de parcela libres de edificación que tienen una afección directa con los edificios, por su situación dentro de ellos para procurar ventilación e iluminación a los mismos.

Cualquiera de sus lados tendrá una dimensión mínima de 3 m y la superficie mínima será de 16 m². Si a los patios dan únicamente cocinas, baños o escaleras de acceso, la superficie mínima podrá reducirse a 9 m².

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

En todos los casos de edificación divisible, los patios deberán facilitar, con independencia de su titularidad o uso, el acceso para limpieza y recogida de objetos.

Patio de manzana:

Aquel que se conforma como la suma de varios patios de parcela, configurando un patio que constituye un espacio cerrado en el interior de las manzanas con tipología de edificación cerrada.

Patio inglés:

Es aquel patio, exterior o interior, en el que su piso es la continuación al aire libre del piso de una planta de sótano o semisótano. Se autorizan en todas las ordenanzas excepto indicación específica en la ordenanza indicando lo contrario.

Dado que en planta de sótano o semisótano no se pueden disponer piezas habitables, cualquiera de sus lados tendrá una dimensión mínima de 2 m y su superficie mínima será de 8 m²

Capítulo 10. Dotaciones de servicios en las edificaciones

Art. 154. Dotaciones obligatorias

Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias.

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Agua caliente sanitaria.
- Calefacción.
- Servicios higiénicos.
- Evacuación de residuos sólidos.
- Comunicaciones.
- Aparcamiento.

Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones sea manifiestamente innecesaria en función del uso que se desarrolle en los mismos.

Art. 155. Dotación del servicio de abastecimiento de agua

Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 150 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg. y 0,10 l/seg. para agua fría y caliente respectivamente

Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de la licencia municipal de edificación o actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

Art. 156. Saneamiento

Todo edificio o actividad situada en suelo urbano dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. La red será separativa con conducciones independientes de pluviales y fecales.

Cuando en suelo rústico la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de la licencia municipal de edificación o actividad deberá acreditarse la disponibilidad de una depuración previa al vertido autorizado por la Administración competente.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las instalaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

Las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores o se verterán a la vía pública.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal mediante la disposición de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otras que contengan fangos o grasas.

Art. 157. Energía eléctrica

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora.

En caso de existir Centros de Transformación en el interior de las parcelas o edificios, estos no se podrán situar por debajo del nivel del alcantarillado general de la zona y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente y ante la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones anteriores, el Ayuntamiento permitirá la ocupación de la vía pública.

Art. 158. Agua caliente sanitaria

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Art. 159. Calefacción

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Art. 160. Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Art. 161. Comunicaciones

Todos los edificios situados en suelo urbano deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Todos los edificios acogidos o que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal les será de aplicación la normativa en vigor, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y sus desarrollos reglamentarios.

Todos los edificios destinados a uso residencial, dispondrán de servicio de recepción de correspondencia (buzones).

Capítulo 11. Condiciones de seguridad

Art. 162. Prevención de incendios

Se cumplirá lo establecido en el artículo 11. *Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI)* del REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. (BOE núm. 74, martes 28 marzo 2006) o legislación que le sustituya.

Art. 163. Prevención de caídas y otros riesgos

Se cumplirá lo establecido en el artículo 12 del CTE. Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad (SUA) o legislación que le sustituya.

Capítulo 12. Condiciones estéticas generales

Art. 164. Condiciones generales

La responsabilidad del conjunto estético de edificios en el Municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan los requisitos estéticos de este capítulo antes de conceder la licencia correspondiente, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de esta regulación a cualquier edificación ya existente que, de forma notoria y permanente, esté en contraposición con la presente Normativa.

En sectores de nueva ordenación se hará una ordenación coherente en el apartado formal, justificando, en cada caso:

- La solución adoptada en cuanto a la estructura urbana de espacios libres, calles y plazas.
- El respeto a las visuales principales del municipio, puntos de interés y paisaje.
- Los criterios para la disposición y orientación de los edificios, respecto a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación.
- Los materiales constructivos de edificación y ajardinamiento.

Estas condiciones estéticas generales serán de aplicación para todas las edificaciones del suelo urbano, tanto en casco urbano como en ampliación de casco.

Estas condiciones estéticas tienen carácter acumulativo con las que puedan señalarse en otros apartados de la presente Normativa o en cualquier planeamiento de desarrollo dentro del municipio.

Art. 165. Diseño de la edificación

Las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes, habrán de adaptarse por su composición, forma, colores y materiales, a la edificación tradicional de la zona, sin que puedan, por sus disonancias, llegar a dañar la visión del conjunto edificado.

En los edificios de nueva planta, quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o de telefonía, que sean aéreas, así como las que discurran por el exterior de las fachadas, debiendo colocarse empotradas en el interior de la mismas, o bien, en caso de que se justifique la necesidad de su instalación en fachada, deberán ir revestidas o enfundadas, de forma que aparezcan lo más disimuladamente posible en fachada.

Como regla general, se evitará la excesiva profusión de materiales diferentes.

Art. 166. Fachadas

Materiales

El acabado de las fachadas y de las medianerías será preferentemente con materiales análogos a los tradicionales del lugar, piedras naturales, revocos con colores ocres o terrosos. Al menos las plantas bajas de las edificaciones se acabarán con piedra natural análoga a la tradicional del lugar.

Se permiten los aplacados de piedra siempre y cuando su colocación se asemeje a las formas tradicionales de colocación en el casco tradicional de Revilla, debiendo de disponerse con sentido constructivo y orden. Las llagas serán inferiores a 2 cm de espesor, quedando prohibido el uso de llaga resaltada.

Se prohíbe el empleo de ladrillo caravista, aún en paños o fragmentos de fachada. Se prohíben los blanqueos generalizados de fachada.

No se autorizará la imitación de materiales de cualquier tipo, que se deberán usar sin falseo y con su auténtico sentido constructivo.

Se prohíben los aplacados en fachada, tales como la plaqueta cerámica, esmaltada, vitrificada o cocida.

Queda prohibido el acabado de fachadas, locales en planta baja o de medianerías en fábricas en bruto sin acabado de superficie.

Se prohíbe el resalte con color de las juntas y llagas de los paños de piedra o de los aparejos de ladrillo.

Las medianerías que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, para mantener un aspecto general estético.

Se deberá cuidar de que la colocación de farolas y demás aparatos de alumbrado público, señales de información ciudadana, de tráfico o vallas y letreros de publicidad, no alteren la visión de los elementos catalogados ni la contemplación del conjunto urbano. En particular, no se permite adosar señales a edificios catalogados.

Elementos a conservar

En cualquier tipo de intervención en edificaciones existentes se tienen que conservar los dinteles labrados y los recercados de piedra tanto de esquinas como de huecos.

Diseño

La composición de las fachadas y la disposición de los huecos seguirán trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo con predominio de este sobre aquellos.

Los huecos tendrán proporciones con predominio de lo vertical sobre lo horizontal autorizándose también los de forma cuadrada en ventanas y excepcionalmente para huecos en semisótano o entrecubiertas los apaisados.

Art. 167. Carpintería

La carpintería exterior se colocará a haces interiores del hueco, nunca en el plano de la fachada. Podrá ser de madera barnizada en su color o pintada, o bien metálica o de aluminio con acabado de pintura o lacado en tonos marrones oscuros y bronce. También se admiten las carpinterías de PVC. Todos los acabados de las carpinterías serán en colores acordes con el entorno y en tonos no estridentes.

Se prohíben los vidrios tintados y reflectantes.

Art. 168. Cubiertas

Materiales

La cobertura deberá ser de teja cerámica o de hormigón en tonos rojizos

Se utilizará preferentemente la teja cerámica árabe. Se admite el empleo de teja mixta siempre que por su volumetría y acabado reproduzca el aspecto de la teja árabe tradicional.

Los servicios técnicos municipales podrán admitir excepcionalmente el empleo de otros materiales nobles en sustitución de la teja, como cubiertas engatilladas metálicas, cuando se trate de edificaciones singulares que reinterpreten el lenguaje tradicional y se demuestre su adecuada integración en el entorno, especialmente en cuanto a colores.

Elementos a conservar

Se tienen que conservar y mantener las chimeneas pinariegas existentes, aún en el caso de reforma de la cubierta.

Diseño

Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados con una pendiente mínima según el Código Técnico de la Edificación (CTE) o legislación que lo sustituya y una pendiente máxima del 35%, con cornisa de piedra, bocateja o alero de madera con canes tradicionales de madera u otro material de aspecto similar.

Se prohíbe el quiebro de los faldones, autorizándose los lucernarios en el plano de cubierta con dimensiones máximas de 0,80 de anchura por 1,25 m en el sentido de la pendiente.

Se autorizan los baburiles en las condiciones descritas en el Art. 140.

El vuelo máximo del alero será de 0,70 m debiendo de disponerse los aleros sobre el frente de parcela que vueles sobre vía pública a una altura mínima de 2,80 m.

Se prohíben las cubiertas planas, y se autorizan las terrazas de cubierta, cuando expresamente lo mencione la ordenanza, con una dimensión máxima que no supere el 40 % de la superficie en planta.

Todos los cuerpos construidos sobre la cubierta, tales como casetones de escaleras o de ascensores, depósitos de aguas, chimeneas, etc., quedarán integrados en la composición del edificio, o inscritos dentro del plano del faldón de la cubierta, tanto por fachada como por patio.

Los remates por encima de la cubierta, chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio.

Se autoriza la implantación de placas solares siempre que se integren en el faldón de cubierta.

Art. 169. Cerramientos de parcela

Se deberá cuidar especialmente el aspecto exterior de los cerramientos de parcela que den a suelo de uso y dominio público, en suelo urbano. El material de acabado será piedra natural

análoga a la tradicional del lugar hasta una altura máxima de 1 m. El resto del cerramiento cumplirá las condiciones del artículo 143.

Se prohíbe expresamente como material de vallado el bloque de hormigón en su color o el empleo de bloque decorativo.

Art. 170. Condiciones estéticas particulares de elementos catalogados

Las edificaciones incluidas dentro del catálogo de elementos arquitectónicos a proteger cumplirán además de las condiciones estéticas establecidas en los apartados anteriores las siguientes:

- No se permitirán actuaciones que alteren las características compositivas del elemento, salvo las actuaciones que se indiquen en la propia ficha de elemento y las que se indiquen en las obras permitidas dentro de cada nivel de protección, Art. 180 y siguientes de esta normativa.
- Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada en caso de que se opte por disponer de un local comercial en planta baja.
- Las carpinterías serán preferentemente de madera barnizada en tonos oscuros, admitiéndose también aluminio y PVC en colores marrón oscuro y bronce según el artículo 167.
- Se utilizará obligatoriamente la teja cerámica árabe en tono rojizo

Art. 171. Condiciones generales de integración en suelo rústico

Los usos constructivos en suelo rústico deberán respetar las siguientes condiciones de integración en el entorno:

- No se permitirán que las construcciones se ubiquen sobre elementos dominantes, cumbres o cortados salvo en el caso de obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que se trata del único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.
- Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.
- Las nuevas construcciones se deben adaptar al ambiente en que se sitúan, no distorsionando el cromatismo ni la textura de éste. La proporción, el color, la arquitectura y las características volumétricas deben enlazar con las construcciones tradicionales de su entorno, sumándose de manera más armoniosa posible al paisaje. El color, el tamaño, la forma y la vegetación serán los responsables de integrarlas en el paisaje donde se encuentren.
- No podrán levantarse construcciones por interés particular en lugares públicos próximos a vías pecuarias, Montes de Utilidad Pública u otros bienes de dominio público que puedan suponer una pérdida de naturalidad del entorno.
- Las nuevas edificaciones deberán respetar al máximo el arbolado existente, así como los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, banales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, que se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad.

- Las naves agrícolas podrán tener acabados en materiales prefabricados, a los que se deberá dar posteriormente un tratamiento de color y textura. Se deben rechazar materiales que desvalorizan el paisaje por su color, brillo o naturaleza (materiales de desecho, fibrocemento, plásticos, paramentos de acero brillante, etc)
- Respecto a los colores los paramentos verticales deberán ser ocreos o terrosos. Dentro de la gama RAL se escogerá alguno de los siguientes códigos: 1000, 1001, 1002, 1004, 1005, 1006, 1007, 1011, 1012, 1014, 1024 o 1032, dependiendo del color natural del terreno del fondo, intentando no generar fuertes contrastes. Se deben evitar volúmenes completamente monocromos y, en todo caso, la cubierta nunca puede ser de un color más claro que la fachada. Asimismo, no se deben utilizar colores saturados, discordantes y brillantes.
- El color de las cubiertas, en caso de que no sean de teja árabe, deberá ser de alguno de los siguientes códigos RAL: 3013, 3027, 3031.
- Deberá fomentarse la presencia de vegetación en torno a las edificaciones, evitando podas geométricas y setos tupidos lineales con especies no autóctonas, siendo más interesante la plantación de bosquetes de especies autóctonas.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

Capítulo 1. Protección del Medio Ambiente

Esta sección regula de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se aplicará con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula la legislación Autonómica sobre Protección de Medio Ambiente y en concreto los procedimientos de evaluación de impacto ambiental.

Art. 172. Vertidos sólidos de basuras

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Urbanísticas se clasifican en:

Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad de Castilla y León y por la Diputación de Burgos,

Art. 173. Vertidos líquidos de aguas residuales

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, debiendo de obtener autorización por parte del organismo regulador de cuenca.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las siguientes determinaciones:

- Ausencia de materias inflamables.
- PH comprendido entre 5,5 y 9,5.
- Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40° C.
- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
- Materias sedimentables en cuantía menor a 500 mg/litro.

- Materias en suspensión en cuantía menor de 1.000 mg/litro.
- Demanda bioquímica de oxígeno (DBO₅) menor de 600 mg/litro.
- Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

Art. 174. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y la Ley 5/2009, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León.

Capítulo 2. Protección de la imagen y escena urbana

Art. 175. Conservación de los espacios

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 176. Elementos de servicios públicos

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m²) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos y, en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones, medida desde cualquier punto del perímetro del suelo dedicado a este uso igual o superior a 3 m.

Anuncios

Sobre los edificios, muros, vallas y cercas sometidos a un régimen específico de protección, en caso de no existir restricciones particulares, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su mismo ritmo de huecos y con materiales que no alteren los elementos protegidos, y ello sin perjuicio de las condiciones que se imponen en el siguiente capítulo respecto de la edificación o elementos protegidos.

Para el resto de edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o de sustitución de la edificación salvo los carteles propios de identificación de la obra.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

Señalización de tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender a problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos de nuevo trazado. Los tendidos aéreos existentes se deberán reformar de acuerdo con lo que determina la legislación vigente cuando se produzca algún tipo de actuación de mejora o de reforma sobre los mismos.

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en el TÍTULO V, Condiciones Generales de Urbanización, de la presente Normativa.

Fachadas no visibles

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco y pintura siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Seguridad pública

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Capítulo 3. Protección respecto a las Infraestructuras Territoriales

Art. 177. Red de Carreteras

Po el término municipal de Revilla del Campo discurre la siguiente carretera:

- Carreteras locales: BU P 8012.

El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación autonómica Ley 10/2008, de 9 diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

A continuación se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura. En el Capítulo 4 del TÍTULO VII se establece la normativa de usos y autorizaciones del suelo rústico de protección de infraestructuras con que se clasifica esta infraestructura.

Carreteras de titularidad provincial

Las carreteras propiedad de la Diputación de Burgos se regirán por lo dispuesto en la Ley 10/2008 de carreteras de Castilla y León, que establece las zonas de defensa de las carreteras. La definición de las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación son las mismas que para las carreteras estatales con las siguientes diferencias:

Zona de afección:

La zona de afección para las carreteras que no constituyan autopistas, autovías o vías para automóviles estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de treinta metros, medidos desde las citadas aristas.

Línea límite de la edificación:

La línea límite de edificación se sitúa a 18 metros en las carreteras que no constituyan autopistas o autovías, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, entre ellas las de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa comunicación a la administración titular de la carretera, acompañada de la descripción de las obras a realizar.

A los efectos de lo señalado en el apartado anterior, son obras de conservación y mantenimiento las que se realicen en construcciones existentes que no impliquen un incremento de superficie ni de volumen.

El titular de la carretera podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

Construcciones y cerramientos:

Las edificaciones a construir, dentro del suelo urbano, se situarán alineadas con las edificaciones colindantes en caso de existir. En caso contrario deberá ser el Ayuntamiento quien determine dicha línea, previo informe preceptivo y vinculante del Organismo Titular de la carretera (art. 26.4 de la Ley 10/2.008)

Los nuevos cerramientos también se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes dentro del suelo urbano (siempre y cuando estos estén autorizados por el órgano Titular de la Carretera)

En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias, dentro del suelo rústico:

- Diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- No diáfanos: Los cerramientos que no estén incluidos dentro del anterior grupo deberá situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.

- Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

Las conducciones de interés privado solo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

- Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.

- Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.

Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

Art. 178. Redes de Energía Eléctrica

La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, por la que se regula el Sector Eléctrico y demás legislación sectorial aplicable.

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las siguientes distancias, medidas en metros, siendo U la tensión de la línea, en kv:

Para edificios, construcciones u otras instalaciones: $d = 3,3 + U/100$, con un mínimo de 5 m.

Para árboles y masas arbóreas: $d = 1,5 + U/100$, con un mínimo de 2 m.

Art. 179. Gasoductos y oleoductos

Estas Infraestructuras son objeto de regulación específica mediante el la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Capítulo 4. Normas de Protección del Patrimonio Edificado

Art. 180. Condiciones generales

Como criterio general se conserva la estructura urbana y arquitectónica actual, así como las características generales del conjunto, manteniendo las alineaciones y edificabilidades existentes, salvo los cambios permitidos por las ordenanzas de aplicación y los indicados en el plano de ordenación detallada.

Son de aplicación la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril y, subsidiariamente, la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

Además de las obligaciones establecidas en la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León y subsidiariamente en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, que son de aplicación a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y

León, las Normas Urbanísticas Municipales señalan una serie de categorías de protección a determinados elementos catalogados que, por sus valores históricos o artísticos, deben ser objeto de una salvaguarda especial en el aspecto constructivo.

Como criterio de interpretación en ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción, los criterios de interpretación serán los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y mejora de la imagen urbana.

En el municipio de Revilla del Campo no existe ningún inmueble declarado expresamente como Bien de Interés Cultural y tampoco se han localizado inmuebles que cuenten con un escudo o tengan una declaración genérica como BIC. Estos son los Bienes de Interés Cultural señalados en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español por la que se incluye los bienes a los que contrae el Decreto 571/1963. En el caso de que se localizase algún inmueble sujeto a este Decreto deberá incluirse como Bien de Interés Cultural, y someterse a lo dispuesto en la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En el caso de intervención en inmuebles declarados Bien de Interés Cultural se aplicará lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, debiendo tramitarse el expediente ante la Comisión Territorial de Patrimonio.

El ayuntamiento podrá otorgar ayudas a los particulares para la rehabilitación y mejora de los mismos, mediante la exención de tasas y sistemas análogos.

Los tipos de obras que podrán realizarse son los definidos en cada nivel de protección. La descripción de cada tipo de obra se encuentra definida en el artículo 34 de la Normativa.

Art. 181. Condiciones constructivas

Toda actuación que se realice sobre inmuebles catalogados cumplirá las siguientes determinaciones:

- 1) En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.
- 2) Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
- 3) En las obras de restauración, además de lo determinado en los puntos 1 y 2 anterior, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.
- 4) En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus principales características estructurales.
- 5) En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Art. 182. Deber de conservación

Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones, según lo dispuesto por el artículo 19.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El deber de conservación de los bienes inmuebles dará derecho a exigir indemnización con las condiciones y cuantías que se recogen en el artículo 13 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los propietarios poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a mantenerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

Cuando los propietarios poseedores o titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes inventariados no realicen las actuaciones previstas en el párrafo anterior la Administración competente, previo requerimiento a los interesados podrá ordenar su ejecución subsidiaria, atendiendo al nivel de catalogación del edificio.

La administración podrá realizar de modo directo las obras necesarias si así lo requiriera la más eficaz conservación de los bienes.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico, estético o público en general la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuviesen previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

- Fachadas visibles desde la vía pública cuando estén en mal estado de conservación, o existan medianerías vistas que deban de tratarse como fachadas, pudiendo exigirse un tratamiento de adecuación estética de las mismas.
- Jardines, huertos o espacios libres particulares o privados comunitarios que siendo igualmente visibles desde la vía pública no estén cumpliendo condiciones de ornato o higiene.

Art. 183. Tipos de protección

Sección 1. Protección integral

Edificios y construcciones con protección Integral

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación e Información) y que se reseñan en el presente Catálogo que complementa las presentes Normas.

Obras permitidas

En edificios o elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Asimismo se autorizan otro tipo de obras, en base a la particularidad de los usos propuestos, lo inadecuado de sus características o mal estado general de la edificación, siempre mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

En todo caso las actuaciones sobre los edificios o elementos declarados B.I.C. y sus entornos deberán ser informados favorablemente por la Comisión Territorial de Patrimonio.

No se permiten aumentos de edificabilidad ni de volumen, aunque podrán admitirse pequeñas variaciones con carácter excepcional y siempre con el informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Sección 2. Protección estructural.

Edificios y construcciones con protección estructural

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación e Información) y que se reseñan en el Catálogo que complementa a las presentes Normas.

Obras permitidas

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales, tales como estructura, forjados, patios y escaleras.

Únicamente podrán modificarse las condiciones estructurales existentes en base a la particularidad de los usos propuestos o lo inadecuado de sus características y estado mediante el correspondiente proyecto y estudio justificativo.

Se mantendrán la composición y dimensiones de los huecos de fachadas, las carpinterías, puertas, barandillas de madera o forja, color y textura de los enfoscados etc.

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, para los usos que expresamente se permiten.

La obligatoriedad de mantener el edificio, determina la conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

En aquellas actuaciones en bienes de esta categoría de protección en las que la estructura del inmueble se tenga que modificar o se tenga que actuar en la misma, ya sea por el estado físico de ésta, por su configuración geométrica o por otras razones, se autoriza la modificación de la estructura siempre que se mantenga su configuración general.

Se entiende que la configuración general de la estructura queda definida por las siguientes características:

- Las soluciones tipológicas empleadas en la estructura.
- El material o materiales originales empleados en cada elemento de la estructura, excepto en el caso de los muros de carga.
- La posición de los elementos estructurales, considerando que las siguientes modificaciones no alteran su configuración general:
 - Desplazamiento de las escaleras, siempre y cuando el desplazamiento en horizontal del centro de gravedad de la planta de la escalera en el estado original y en el reformado sea inferior a ochenta centímetros.
 - Modificación de la anchura de la escalera, de acuerdo con la normativa que sea aplicable (Código técnico de la edificación, eliminación de barreras arquitectónicas,...) y de su desarrollo.
 - Desplazamiento de muros de carga en planta, hasta una distancia de cincuenta centímetros entre ejes respecto al estado inicial, si no se encuentran vinculados a una escalera, en cuyo caso están condicionados por el desplazamiento de la misma.
 - Modificación de la cota vertical respecto a la rasante de los pisos, hasta cuarenta centímetros por piso respecto al estado inicial.
 - Modificación de las secciones o espesores de los elementos estructurales.

- o Modificaciones en la estructura para mejora de las condiciones de accesibilidad.

Las características estructurales enunciadas se refieren a la estructura sobre rasante del edificio.

No obstante lo expuesto anteriormente, deberá justificarse la conveniencia de tales modificaciones por técnico competente en la documentación exigible para la ejecución de la obra, quedando en última instancia a criterio del Ayuntamiento la autorización de dichas modificaciones.

Sección 3. Protección ambiental.

Ámbito de protección ambiental

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados en la correspondiente documentación gráfica (Planos de Ordenación e Información) y reseñados en el Catálogo que complementa las presentes Normas.

Corresponde a los edificios que presentan ciertos valores destacados, los cuales es conveniente conservar para mantener las características conformadoras del ambiente urbano que ellos mismos determinan.

Obras permitidas

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, conservando en todo caso su fachada y formación de cubierta o sustituyendo por unas iguales en caso de justificarse la imposibilidad de mantener la misma por la falta de solidez de los materiales con la que está ejecutada.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma.

Se autoriza un volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica en la Ordenanza Particular.

Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta.

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación existente.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Condiciones generales

Art. 184. Alcance

En este Título se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle de las NUM, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que, expresamente, se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en suelo rústico o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras y redes viarias.

En concreto, se aplicará en:

- La red viaria pública en suelo urbano.
- La red de caminos y vías pecuarias en suelo rústico.
- El sistema de espacios libres públicos.
- Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurren por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.
- También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas.

Capítulo 2. Vías públicas

Art. 185. Tipos de vías públicas

A los efectos de la aplicación de las condiciones de diseño y construcción, que se establecen en este Capítulo, las vías públicas se dividen en los siguientes tipos:

Vías de acceso o principales

Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y vehículos, así como donde se permite la permanencia de vehículos estacionados.

Vías de distribución o secundarias:

Son las vías que dan acceso a las edificaciones y parcelas, en conexión con las vías de acceso.

Vías mixtas o de coexistencia

Se trata las vías con bordillo saltable o incluso inexistente, donde convive la circulación del vehículo y del peatón, con un uso preferente para éste último.

Art. 186. Diseño de las vías públicas

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario de distribución y mixto, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas del núcleo urbano.

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales, se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria.

Vías de acceso o principales

Siempre se proyectarán con pendientes transversales del 2% y se aceptará como pendiente longitudinal mínima el 1% para favorecer la recogida de aguas pluviales en sumideros.

La pendiente máxima respetará lo establecido en el Decreto 217/01, Reglamento de Accesibilidad, en la medida en que la topografía lo permita. Cuando las pendientes de las calles de nueva creación superen las máximas establecidas en la normativa de accesibilidad, deberá recabarse informe de la Comisión Asesora de Accesibilidad y Supresión de Barreras, que tendrá carácter vinculante.

El pavimento de aceras será continuo, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material respecto del de la calzada.

Para el suelo urbano consolidado, las vías públicas se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación.

Vías de distribución o secundarias

En aquellos casos en que se de continuidad a un viario ya existente, se podrán adoptar soluciones de transición con la situación preexistente.

No se admiten fondos de saco salvo los ya existentes.

Vías mixtas o de coexistencia

Para el suelo urbano consolidado, las vías mixtas se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones que se fijan en los planos de ordenación.

Se admitirá el diseño o implantación de viario de "fondo de saco" en mixto/coexistencia tan solo en el caso de tratarse de reformas de la trama preexistente.

Para los sectores de suelo urbano no consolidado, las características mínimas obligadas de diseño serán:

- La distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía, será de 8 m.
- El radio mínimo de giro, a eje de la vía, será de 8 m.
- Se deberá prever las intersecciones de pasos de peatones a nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a las calzadas.
- Las entradas a estas vías de coexistencia, se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación.

- Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que admitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Art. 187. Pavimentaciones y acabados

Aceras y vías peatonales

El material de pavimentación deberá ser antideslizante.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano. Las tapas colocadas en calzada tendrán resistencia suficiente para aguantar el paso de vehículos pesados.

La solución constructiva deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

Los materiales a utilizar pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

Calzadas

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él (en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje), y el carácter urbano de cada trazado.

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

Firmes

Los tipos de firmes aconsejados se recomiendan en el cuadro siguiente y han sido estimados en base a la Instrucción de Carreteras y el Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico.

Tabla Secciones Mínimas de Firmes

	Flexibles (cm)		Mixtos (cm)		Rígidos (cm)		Por elementos (cm)		Observaciones
Vías de tráfico denso e industriales principales	5	D-12/S-20	5	D-12/S-20	23	H-275	12	A.P./B.H.	Tráfico > 50 vehículos de seis ruedas al día.
	7	G-20	20	H-175	15	G.C.	3	A.M.	
	20	Z.A.	15	Z.N.	15	Z.N.	12	H-175	
	25	Z.N.	15	Z.N.	15	Z.N.	15	Z.N.	
Vías de tráfico medio e Industriales secundarias	4	D-12/S-20	4	D-12/S-20	20	H-175	10	A.P./B.H.	Tráfico < 50 vehículos de seis ruedas al día.
	4	G-20	15	H-175	15	Z.N.	3	A.M.	
	20	Z.A.	15	Z.N.	15	Z.N.	10	H-175	
	20	Z.N.	15	Z.N.	15	Z.N.	15	Z.N.	
Vías secundarias	5	D-12/S-20	4	D-12/S-20	16	H-175	8	A.P./B.H.	
	15	Z.A.	10	H-175	15	Z.N.	3	A.M.	
	20	Z.N.	15	Z.N.	15	Z.N.	8	H-175	
							15	Z.N.	
Vías peatonales y aceras	4	D-12/S-20			10	H-275	6	A.P./B.H.	En aceras: L.H. 2 cm M.C. 3 cm H-125 15 cm
	10	Z.A.					3	A.M.	
							15	Z.A.	
D-12	Mezcla bituminosa en caliente	H-275	Hormigón R _{ck} = 275 kg/cm ²	L.H.	Loseta Hidráulica				
S-20	Mezcla bituminosa en caliente	H-175	Hormigón R _{ck} = 175 kg/cm ²	M.C.	Mortero cemento 1:8				
G-20	Mezcla bituminosa en caliente	G.C.	Grava-Cemento	H-125	Hormigón R _{ck} = 125 kg/cm ²				
Z.A.	Zahorra artificial	A.P.	Adoquín prefabricado						
Z.N.	Zahorra natural	B.H.	Bloque de hormigón						
		A.M.	Arena de miga						

Art. 188. Elementos del viario urbano

Arbolado

Las aceras cuya anchura entre alineación oficial y calzada sea igual o superior a 2,00 m, y respetando la anchura mínima obligatoria libre de obstáculos del Reglamento de Accesibilidad, podrán acompañarse de alineaciones de árboles plantados en alcorques o en áreas terrazas continuas.

Los alcorques serán de sección cuadrada o circular, con dimensiones de anchura o diámetro mínimo de 1 m, ó 0,60 m para árboles de pequeño porte, manteniendo una separación, entre ejes de alcorque, comprendida entre 4 y 6 m, con el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesaria estética y ordenación regular.

En todo proyecto de plantación de arbolado en viario se debe prever y justificar, dentro de la memoria del proyecto, el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre estos y las edificaciones, así como que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces, ni que aquéllos condicionen su desarrollo.

En las calles más estrechas se recomienda la plantación de especies de altura, diámetro de copa y tronco pequeños (con una altura inferior a 6 m).

En plantaciones arbóreas que sean de porte medio o grande y que pudieran impedir el soleamiento en las fachadas orientadas al norte y al oeste, se utilizaran especies de hoja caduca.

En todos los casos de plantación se utilizarán, en la medida de lo posible, especies autóctonas.

Mobiliario urbano y señalización

Los proyectos de urbanización contemplarán la dotación necesaria de bancos, puntos de luz suficiente y papeleras; a lo largo las vías públicas.

Todo el mobiliario urbano se ajustará al Pliego de Condiciones que redacte el Ayuntamiento para este fin o a las condiciones que éste establezca en caso de no tener redactado el citado pliego.

Se deberá incluir, en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada. Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos; y contará, al menos, con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela.

Pasos de peatones

Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el natural deambular de peatones. En las zonas próximas a esquinas se dejará una distancia de, al menos, 6 m, alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.

Las dimensiones y materiales del paso de peatones estarán en función del ancho de la acera y de la colocación o no de un badén limitador de velocidad coincidiendo con el paso de peatones.

En cuanto al material a disponer, será de tal textura que sea fácilmente identificable por invidentes. Además deberá ser antideslizante y de gran resistencia a la abrasión.

Se deberá alcanzar siempre, con el paso de peatones, la altura del nivel de la calzada a atravesar. Por ello, si el paso de peatones dispone de un badén limitador de velocidad que llega a la altura de la acera no hará falta realizar ningún tipo de rebaje. En caso de que exista diferencia de altura entre acera y calzada, se realizarán las limahoyas necesarias para alcanzar la cota de la calzada. Estos rebajes no ocuparán, salvo justificadas excepciones, el ancho total de la acera, para permitir el paso de personas con movilidad reducida y/o carritos de compra, de niños, etc.

Vados permanentes

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (vehículos y peatones) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm, ni superior a 1 m, medido desde el borde exterior del bordillo, dejando 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasante antes del establecimiento del vado o, al menos, 1 m, para permitir el paso de de personas con movilidad reducida y/o coches de niños, de manera que no sufra variaciones en el tramo, considerando el perfil longitudinal de la misma.

Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión)

En las zonas donde consideren necesario los servicios técnicos municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes del tipo más conveniente en cada caso, para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo, en cualquier circunstancia, diseñarse para respetar el tránsito de los autobuses de piso bajo.

Igualmente, se deberá señalar en ambos sentidos con señalización vertical.

Estacionamientos en las vías públicas

Los estacionamientos en vía pública podrán ser en línea, batería o espina.

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

Plaza normal: 2,20 x 4,50

Plaza de minusválido: 3,50 x 6,00 (incluido el área de acercamiento)

Plaza de moto: 1,50 x 3,00

La reserva de plazas en viario público para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de movilidad reducida será, al menos, 1 por cada 40 ó fracción adicional.

Reserva de acceso a Bomberos

Todas las edificaciones y parcelas tendrán en cuenta las condiciones exigidas por la normativa contra incendios, a los efectos de que puedan acercarse los coches de bomberos a todos los puntos de las edificaciones, con pasos de anchura mínima suficiente, según la normativa de aplicación y que soporten la carga de los vehículos de extinción.

Reserva espacio para contenedores basura y reciclaje

Se preverán espacios en vías principales y secundarias para alojar contenedores de basura y reciclaje, delimitando y acotando zonas para tal fin con bordillos y materiales de acabado, con terminación adecuada para su limpieza.

Art. 189. Vías rurales

Caminos

Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, de 4 m medidos a cada lado del eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino.

Solo se admite una solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto a éste.

Sendas

Las sendas deberán tener una anchura mínima de 1,20 m y deberán ajustarse en su tratamiento las mismas consideraciones que los caminos.

Capítulo 3. Espacios libres públicos

Art. 190. Diseño y características del arbolado y la jardinería

En las actuaciones sobre espacios libres públicos se utilizarán principalmente especies que cumplan en cualquier caso: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adaptación paisajística. En este sentido se utilizarán principalmente especies autóctonas. También se permitirán otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona. Con el fin de mitigar posibles plagas se alternarán diferentes especies.

Los servicios técnicos municipales podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios libres públicos de los planes o proyectos.

Arbolado Urbano

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Todas las plantaciones deberán tener informe positivo de los servicios técnicos municipales.

El tratamiento arbolado de los espacios libres públicos dependerá de su función,

Los árboles existentes en los espacios públicos deberán ser protegidos y conservados.

Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudieran dar lugar.

Los alcorques serán de sección cuadrada o circular, con dimensiones de anchura o diámetro mínimo de 1 m, ó 0,60 m para árboles de pequeño porte, manteniendo una separación, entre ejes de alcorque, comprendida entre 4 y 6 m, con la necesaria estética y ordenación regular.

Jardinería

El ajardinamiento de los espacios libres públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios.

En general, los espacios libres públicos deberán estar orientados según dirección sur, reduciendo el tamaño de las pantallas vegetales orientadas en esa dirección, y utilizando especies perennes en orientación norte y noroeste que las protejan del frío invernal. Estas plantaciones deberán estar lo suficientemente alejadas de las fachadas de la edificación para evitar la proyección de sombra sobre las mismas.

Para todos los ajardinamientos se proyectarán redes de riego automático preferentemente por goteo y bocas cada 60 m. El riego se realizará preferentemente con aguas no procedentes de la red de abastecimiento municipal.

En los movimientos de tierra, durante la fase de ejecución de la urbanización, se buscará el equilibrado del relleno y la excavación. Deberá conservarse y hacer acopio de la tierra de cabeza u horizonte superficial para ser reutilizado posteriormente. De cara al perfil, solo las canaletas de desagüe con pendientes comprendidas entre el 0,5% y el 4% podrán estar sin recubrimiento. No se permitirán terraplenes que desarrollen pendientes que excedan los ángulos de reposo del tipo de terreno del que se trate, procurando que las pendientes no pasen del 60%, procediendo al drenaje y banqueo de los taludes para evitar deslizamientos.

En los taludes se podrá emplear hidrosiembra de especies herbáceas adecuadas al entorno.

Mobiliario urbano

Los proyectos de urbanización contemplarán la dotación necesaria de bancos, aparatos de juegos de niños, puntos de luz suficiente y papeleras; a lo largo los espacios libres públicos.

Todo el mobiliario urbano se ajustará al Pliego de Condiciones que redacte el Ayuntamiento para este fin.

Capítulo 4. Servicios urbanos

Art. 191. Diseño y características de la red de distribución de agua

Gestión integral del Agua

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el organismo responsable correspondiente, en la totalidad del término municipal, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que esté integrada la cuota de depuración.

Regulación general

Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuará, con carácter general, siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el organismo responsable correspondiente, o en su caso, el Ayuntamiento, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en el presente Capítulo.

Condiciones de suministro

Todas las viviendas ubicadas en suelo urbano deberán tener enganche a la red municipal de abastecimiento de agua, prohibiéndose el abastecimiento mediante pozos o fuentes.

En todo caso, no se permitirá realizar pozos para el abastecimiento para consumo humano.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de 2 bombas.

Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo

Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	250 lit./hab./día
En zonas industriales	15 m ³ /Ha/día
En zonas verdes	20 m ³ /Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,5, garantizándose una presión mínima en las tomas de 2 atm y máxima de 6 atm; y de 1 atm en el punto más desfavorable de la red.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua.

Características de la red de distribución de agua

Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de las vías públicas o por espacios libres públicos, con el tipo de tubería exigido por el ayuntamiento correspondiente del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

La separación media recomendada entre generatrices, en cm, de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm	100 cm
Electricidad	30 cm	30 cm

Se prohíbe el uso de tuberías de fibrocemento.

Armarios y acometidas

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el organismo responsable correspondiente.

Redes de riego

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines. Al mismo tiempo se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 60 m, el calibre y tipo de boca que fija el Organismo responsable correspondiente.

En cualquier caso, la red de riego requerirá la conformidad del Ayuntamiento.

En los nuevos desarrollos, la red de riego de espacios libres públicos será independiente de la de agua potable de consumo humano, Las tuberías de uno y de otro deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.

Red de Hidrantes

Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se destinen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados, de forma que no quede ningún punto a más de 200 m del hidrante.

Éstos deberán ser del calibre y tipo de boca que fija el organismo responsable correspondiente.

En cualquier caso se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del Organismo responsable correspondiente.

Ejecución de las obras

La red de distribución de agua se dispondrá por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberá protegerse contra las heladas, si fuera necesario.

Art. 192. Diseño y características de la red de saneamiento y de depuración

Regulación general

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Ayuntamiento u organismo responsable correspondiente y por los responsables de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en el presente Capítulo, dando cumplimiento a la legislación vigente de aplicación.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas o a la legislación que esté en vigor en su momento, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la correspondiente Confederación Hidrográfica. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la legislación vigente aplicable.

Capacidad de evacuación

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua, con excepción de la prevista para el riego.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 120 litros por segundo y Hectárea.

Trazado y características de las redes

Las redes serán subterráneas y seguirán el trazado de las vías y espacios libres públicos, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de P.V.C., admitiéndose el hormigón para diámetros mayores de 500 con una sección mínima de 30 cm interior,

Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento, de amianto o de cemento.

Las tuberías de hormigón de diámetro superior o igual a 100 cm estarán armadas.

La velocidad máxima del agua será, a sección llena, de 3 m/s y la mínima de 0,5 m/s.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 m.

Las pendientes mínimas de los ramales serán suficientes para que las aguas superen las velocidades mínimas.

Recogida de aguas pluviales

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos, la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 30 cm hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo.

En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que, antes de su conexión a cauce natural, se cumpla lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas o la legislación que esté en vigor en su momento.

Igualmente, el mínimo de sumideros se incrementará cuando existan pendientes mínimas en calzadas.

Depuración de las aguas residuales

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de nuevas edificaciones aisladas en suelo rústico, se permitirán soluciones individuales de depuración, debiendo obtener previamente la autorización de vertido del organismo regulador de cuenca.

Art. 193. Diseño y características de la red de energía eléctrica

Regulación general

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.

Dotaciones

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones R.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en la Sección sobre "*Diseño y características del alumbrado público*".

Centros de transformación

Los centros de transformación deberán localizarse, preferentemente, sobre terrenos de propiedad privada, y se realizarán, en la medida de lo posible, enterrados. En el caso de no ser enterrados, deberá justificarse su inviabilidad.

En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones subterráneas, siempre que cumplan las condiciones impuestas por la compañía suministradora.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en las urbanizaciones existentes, y los casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Trazado de las redes

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas.

Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

Red de Alta Tensión:

La separación con los conductores subterráneos de baja tensión será de 30 cm. En los nuevos crecimientos siempre serán subterráneos.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y distancias de edificación establecidas.

Redes de Baja Tensión:

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientes de la red de alumbrado público. Las redes de baja tensión se alimentarán de centros de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W subterráneas.

Armarios y Acometidas

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora en sus modelos subterráneos. En todo caso, se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, realizándose con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en vallas o si no existieran éstas, alineado con la acera, quedando libre la totalidad de la acera.

Art. 194. Diseño y características de la red de alumbrado público

Regulación general

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

Trazado de redes

La red de alimentación de las luminarias discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público y será subterránea.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.

En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.

Niveles de Iluminación

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento y serán, a modo orientativo, para cada uno de los espacios públicos de las presentes Normas los siguientes:

Tipos de espacio	Luminancia media recomendable	Uniformidad de Lámpara (*)
Vías de acceso o principales	12 a 15 lux	0,30-0,40 vapor de sodio de alta presión
Vías de distribución o secundarias	7 a 12 lux	0,25-0,30 vapor de sodio de alta presión
Vías coexistencia	5 a 7 lux	0,15-0,20 vapor de mercurio de color corregido o vapor de sodio alta presión
Zonas verdes y parques urbanos	5 a 7 lux	Vapor de Mercurio de color conocido

(*) Se recomienda utilizar lámparas eficientes de bajo consumo preferentemente de alta presión-sodio (amarillas), también se permite el uso de lámparas de metal halide (blancas), u otras de prestaciones similares a las de estas.

Soportes

En calles con anchos inferiores a 5 m se permitirá la colocación de brazo horizontal mural. En los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 1 m en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial. En caso de que la acera sea inferior a las condiciones detalladas en este apartado, la colocación de los báculos se realizará a 30 cm del borde de la acera más alejado de las fachadas de los edificios.

Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

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

Luminarias

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. En los proyectos de urbanización se deberá de definir el modelo a instalar, el cual deberá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo, o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior. En este sentido se prohíben las luminarias enfocadas hacia arriba o aquellas que envíen hacia el cielo más de un 8% del flujo luminoso.

Composición y criterios de diseño

En las vías principales tendrán la función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal; con un reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.

En las vías de distribución y de coexistencia deberán desarrollar la función de la seguridad vial y ciudadana; con un código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

Para las zonas verdes su función será de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; con un reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

En estas vías peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida.

Todo el alumbrado dispondrá de reductor de potencia lumínica para ahorro de energía.

Centro de mando

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático, célula y reloj astronómico y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando 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.

Art. 195. Diseño y características de las redes de telefonía y telecomunicaciones

Regulación

La legislación aplicable para estas redes será el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de Junio.

Es también de aplicación la Ley 9/2014 de 9 de Mayo Ley General de Telecomunicaciones, Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

Características de la red de telefonía

La red de telefonía se realizará preferentemente con canalización subterránea por acera o aparcamiento, evitando armarios de pedestal en la vía pública, y grapados de cables en fachadas, así como líneas aéreas por el interior de las parcelas.

Los armarios de distribución deberán siempre quedar empotrados en vallas o, si no existieran éstas, alineados al acerado dejando el mismo libre en su totalidad.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

Así mismo, se debe diseñar también la red de telecomunicaciones, con el objetivo de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, dispongan de una infraestructura común de telecomunicaciones, según establece la citada disposición general.

Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil

Se utilizará como documento de referencia el Código de Buenas Prácticas para la Instalación de Infraestructuras de Telefonía Móvil, suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de Empresas de electrónica, tecnología de la información y telecomunicaciones de España (AMETIC), se describe en el mismo que los sistemas de telefonía móvil tienen como elementos fundamentales, además del teléfono móvil, las estaciones base. Es necesario cumplir el objeto de conseguir una correcta integración de las instalaciones de telecomunicación en el entorno en que se ubiquen, para ello es recomendable elaborar planes de actuación, con acuerdo entre los operadores de telefonía móvil y los servicios técnicos municipales correspondientes que protejan las zonas de alto valor paisajístico o de espacial interés.

Se cumplirá el mencionado Real Decreto 1066/2001, el cual no establece limitaciones o distancias de seguridad, pero se cumplirán las recomendaciones internacionales sobre medidas de protección contra radiaciones de la OMS (ICNIRP).

Se utilizarán todos los métodos necesarios para garantizar el mínimo impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación, cumpliendo para ello el Código de Buenas Prácticas, que describe métodos para mimetizar dichas instalaciones fomentando la integración de las antenas y de los equipos en el entorno.

La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de licencia de obras adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar y que justifique estructuralmente la estabilidad de la edificación, en el caso de situarse en edificios, con las nuevas cargas a que estará sometido por la implantación de la antena.

También se solicitará la licencia ambiental correspondiente con aportación de proyecto firmado por técnico competente, adjuntando las Direcciones Facultativas de los Técnicos responsables de la dirección de las obras e instalaciones.

Quedan eximidas aquellas instalaciones en las que concurren alguna de las circunstancias recogidas en el artículo 34 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo, General de Telecomunicaciones o en la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre de Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios o la que hubiese en vigor.

Una vez concedida la licencia y ejecutada la obra, aportarán los certificados finales de obra e instalación. En aquellas zonas singulares, en que la implantación presente un excesivo impacto visual, no se autorizarán.

En cualquier caso, quedarán sujetos a la aplicación de la legislación en cada momento, y sus Reglamentos y disposiciones de desarrollo.

Art. 196. Diseño y características de la red de gas

Si bien el municipio no cuenta con red de gas en la actualidad, si en un futuro se proyecta, dicha red de gas se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

Art. 197. Diseño y características de la recogida de basuras

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de Empresas Concesionarias o por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 kg./hab./día, equivalente a un volumen medio de 1 l/hab./día.

Se recomienda su recogida en autocamiones acondicionados que verterán en estaciones de recogida (definitivas o intermedias) situadas a una distancia mínima de 2 km. del suelo urbano.

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbano

Art. 198. Definiciones

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 11 de la LUCyL, con independencia de su distinción como:

Suelo Urbano Consolidado: constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

Suelo Urbano No Consolidado: constituido por los demás terrenos clasificados como suelo urbano en los que es precisa actuaciones de urbanización, reforma u obtención de dotaciones, que deben ser objeto de equidistribución.

Capítulo 2. Ordenanzas de la edificación

Sección 1. Ordenanza Casco Antiguo (CA)

Art. 199. Ficha resumen

ORDENANZA 1		CASCO ANTIGUO, CA
Zona y tipología	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como zonas de casco antiguo, CA
	Características	Trama urbana consolidada conformada por parcelaciones irregulares, desarrollada en edificaciones cerradas y adosadas conformando manzanas.
	Tipología	Cerrada y adosada
Condiciones de diseño	Parcelación	La existente o 100 m ² para nuevas parcelaciones
	Frente mínimo	El existente o 6 m para nuevas parcelaciones
	Alineaciones	Las alineaciones son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación
	Alineaciones de edificación	Existen alineaciones de edificación fijadas en los correspondientes planos de ordenación para casos particulares
	Retranqueo a alineación	0 metros
	Retranqueo lateral	0 metros, o ≥ 3 metros en caso de frente de fachada ≥ 10 metros
	Retranqueo a fondo	La resultante de aplicar el fondo edificable
	Cubiertas	Pendiente máxima de cubierta: 35% Pendiente mínima: la establecida por el CTE No se admiten terrazas de cubierta
Aprovechamiento	Ocupación máxima	Definida por fondo edificable. 100% bajo rasante
	Fondo edificable	15 metros
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.
	Altura máxima	7,00 metros
	Plantas	2 (B+1)
	Planta abuhardillada	Se admite. Vinculada a planta inferior
	Sótano	Permitido
	Plazas de garaje	Según Art. 65
Condiciones Estéticas	Las establecidas en las condiciones estéticas generales más las condiciones específicas recogidas en este Artículo	
Usos	Predominante	Residencial Unifamiliar
	Compatibles	Los recogidos en el Art. 201 de esta ordenanza
	Prohibidos	Todos los demás

Art. 200. Condiciones específicas

Carácter de zona

Corresponde a la superficie ocupada por el núcleo primitivo de la población y sus primeros crecimientos. Trama urbana consolidada conformada por parcelaciones irregulares, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas.

Predominan las edificaciones unifamiliares con patio trasero conformando manzanas cerradas y existen también casos de vivienda tradicional retranqueada de la alineación oficial conformando un patio delantero.

Tipología de edificación.

La tipología de la edificación será cerrada y adosada, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

Condiciones de diseño

Parcelación

Se podrá edificar en las parcelas catastrales existentes siempre que sean capaces de albergar un programa de vivienda mínimo. Se admiten segregaciones de solares con una superficie mínima del solar resultante de 100 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 m.

Alineaciones

Con carácter general se respetarán las alineaciones existentes, conforme al plano que se incluye en el documento de Normas Urbanísticas Municipales.

El fondo máximo de la edificación se medirá desde la alineación salvo cuando se hayan establecido alineaciones de edificación en casos particulares según se definen en el apartado siguiente.

Alineaciones de edificación

En algunos casos particulares de viviendas tradicionales construidas retranqueadas con respecto de la alineación, conformando un patio delantero, se han trazado en el plano O.2 de ordenación detallada alineaciones de edificación con el objeto de mantener esta trama tradicional.

En estos casos el fondo máximo edificable se medirá desde la alineación de edificación definida en el plano O.2 de ordenación detallada, dejando un patio delantero ajardinado.

Si existen en dichos patios edificaciones auxiliares tradicionales tipo tenada, por su valor patrimonial esta ordenanza autoriza expresamente obras de consolidación con el objeto de mantener dichas edificaciones.

Retranqueos

No se permitirán retranqueos a cualquiera de las dos alineaciones definidas en los apartados anteriores.

Por norma general, no se permiten los retranqueos laterales. No obstante, en casos de frente de parcela superior a 10 metros se permite un retranqueo lateral (mínimo de 3 metros), adosando la edificación a un único lindero lateral. En estos casos, la medianera no adosada así como cualquier otra que quede vista, deberá tener tratamiento de fachada, cumpliendo con las condiciones estéticas que a las mismas les es de aplicación.

Diseño de la cubierta

La pendiente máxima de la cubierta no superará el 35%, y la mínima será la establecida por el Código Técnico de la Edificación (CTE) o legislación que lo sustituya. En esta ordenanza no se admiten terrazas de cubierta. De existir lucernarios, su superficie no superará el 5% de la total de la cubierta.

Condiciones de aprovechamiento

En esta ordenanza se prohíben las terrazas entrantes descritas en el Art. 139.

Ocupación máxima.

La ocupación viene definida por la superficie de parcela existente dentro del polígono definido por la alineación (o en su caso alineación de edificación), los linderos laterales y la línea límite de edificación marcada por el fondo máximo edificable permitido.

En edificaciones sujetas a protección integral o estructural, la ocupación será la existente y se respetará la disposición actual del edificio sobre la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

Línea límite de la edificación y fondo máximo edificable

La línea límite de la edificación queda definida por el fondo máximo de la edificación, 15 metros medidos perpendicularmente desde la alineación (o alineación de edificación en su caso).

El espacio libre de parcela entre la edificación y el lindero posterior se destinará a jardín privado, autorizándose en este espacio únicamente la construcción de dos edificaciones auxiliares de la vivienda según lo dispuesto en el Art. 144.

En el caso particular de edificaciones retranqueadas con respecto de la alineación oficial, conformando un patio delantero, en los patios delanteros solamente se permitirá el mantenimiento de las edificaciones tradicionales existentes.

Altura máxima

Se define tanto por la altura máxima al alero como por el número de plantas. La altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7 m al alero. Se admite planta sótano

En edificios catalogados será la definida en la correspondiente ficha.

Se permite el aprovechamiento en planta abuhardillada. No se admite sin vincular a la planta inferior. Se admite la instalación de baburiles con las condiciones establecidas en el Art. 140 de esta normativa.

Edificabilidad máxima

La definida por la ocupación máxima, el número de plantas y la altura máxima al alero.

Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán las definidas en el Capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del TÍTULO III de la presente normativa.

Art. 201. Condiciones de uso

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
Uso PREDOMINANTE				
I	1	Residencial Unifamiliar		
Usos COMPATIBLES				
I	Usos Residenciales			
	3	Res. Protección pública	Residencial unifamiliar de protección	
II	Usos Industriales			
	1	Industria Taller	Categoría I	Situación I,C
	3	Industria Almacén	Categoría I	Situación I.C
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		En cualquier situación
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	En cualquier situación.
	3	Terciario Hotelero		Situación E
	4	Terciario Recreativo		Situación. I y E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	
	3	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	4	Vías públicas	Todos los subtipos	
Usos PROHIBIDOS				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
	Todos los usos no recogidos en compatibles o predominante			

Especificaciones usos compatibles.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

Para la construcción de un merendero o bodega se exigirá que vaya vinculado a una vivienda situada en la misma parcela.

Sección 2. Ordenanza Ampliación de Casco (AC)

Art. 202. Art. 205.1. Ficha resumen

ORDENANZA 2		AMPLIACIÓN DE CASCO, AC
Zona y tipología	Ámbito	Superficies grafiadas en los planos de Calificación como zonas de ampliación de casco, AC
	Características	Corresponde a las tramas de borde de casco muy heterogéneas en cuanto a tipologías, alternando edificaciones cerradas y abiertas, y solares.
	Tipología	Cerrada o Abierta (aislada, pareada o adosada)
Condiciones de diseño	Parcelación	La existente o 200 m ² para nuevas parcelaciones
	Frente mínimo	El existente o 8 m para nuevas parcelaciones
	Alineaciones	Las alineaciones son las fijadas en los correspondientes planos de ordenación
	Retranqueo a alineación	0 metros en edificación cerrada 3 metros en edificación abierta
	Retranqueo lateral	0 metros 3 metros
	Retranqueo a fondo	3 metros
	Cubiertas	Pendiente máxima de cubierta: 35% Pendiente mínima: la establecida por el CTE
Aprovechamiento	Ocupación máxima	60%
	Fondo edificable	15 metros para edificaciones cerradas
	Edificaciones auxiliares	Se permitirán de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas
	Altura máxima	7,00 metros
	Plantas	2 (B+1)
	Edificabilidad	Edificación cerrada: 15 m de fondo edificable y B+1 Edificación abierta: 0,60 m ² /m ²
	Planta abuhardillada	Se admite. Vinculada a planta inferior
	Sótano	Permitido
Plazas de garaje	Según Art. 65	
Condiciones Estéticas	Las establecidas en las condiciones estéticas generales más las condiciones específicas recogidas en este Artículo	
Usos	Predominante	Residencial Unifamiliar
	Compatibles	Los recogidos en el Art. 204 de esta ordenanza
	Prohibidos	Todos los demás

Art. 203. Condiciones específicas

Carácter de zona

Corresponde a la superficie de suelo urbano que bordea la trama original la cual tradicionalmente se encuentra constituida por una trama muy heterogénea en cuanto a tipologías y usos.

Se alternan edificaciones cerradas, apoyadas en la alineación oficial con edificaciones abiertas que dejan espacio libre alrededor, y solares sin edificar.

Tipología de edificación.

La tipología de la edificación tratará de adaptarse a la heterogeneidad del ámbito, pudiendo ser:

- Cerrada y adosada, siempre que sea posible completar una manzana cerrada existente, procurando que los adosamientos se realicen con el criterio de evitar medianerías vistas y elementos hastiales.
- Edificaciones abiertas, retranqueadas respecto de la alineación y linderos. Esta tipología se utilizará cuando no sea posible conformar una manzana cerrada.

Condiciones de diseño

Parcelación

Se podrá edificar en las parcelas catastrales existentes siempre que sean capaces de albergar un programa de vivienda mínimo. Se admiten segregaciones de solares con una superficie mínima del solar resultante de 200 m² si la fachada de la edificación resultante tiene una anchura superior a 8 m.

Alineaciones

Con carácter general se respetarán las alineaciones existentes, conforme al plano que se incluye en el documento de Normas Urbanísticas Municipales.

Retranqueos

Cuando la tipología sea cerrada se estará a las condiciones de retranqueo definidas en la ordenanza de Casco Antiguo.

Cuando la tipología sea abierta el retranqueo mínimo a la alineación será de 3 m. Los retranqueos a los linderos a los que se retranquee la edificación, en función de si es aislada, pareada o adosada, serán como mínimo de 3 m.

Condiciones de aprovechamiento

Diseño de la cubierta

La pendiente máxima de la cubierta no superará el 35%, y la mínima será la establecida por el Código Técnico de la Edificación (CTE) o legislación que lo sustituya. En esta ordenanza se admiten terrazas de cubierta. De existir lucernarios, su superficie no superará el 8% de la total de la cubierta.

Condiciones de aprovechamiento

En el caso de tipologías cerradas las condiciones de aprovechamiento serán las definidas en la ordenanza de Casco Antiguo.

Ocupación máxima.

Para tipología abierta, la ocupación máxima sobre rasante será del 60 %, y bajo rasante será del 75% de la parcela.

En edificaciones sujetas a protección integral o estructural, la ocupación será la existente y se respetará la disposición actual del edificio sobre la parcela.

Línea límite de la edificación y fondo máximo edificable.

En caso de tipologías abiertas no se define un fondo máximo edificable.

Altura máxima en edificación abierta.

Se define tanto por la altura máxima al alero como por el número de plantas. La altura máxima será de dos plantas (baja más una) y 7 m al alero. Se admite planta sótano.

En edificios catalogados será la definida en la correspondiente ficha

Se permite el aprovechamiento en planta abuhardillada. No se admite sin vincular a la planta inferior. Se admite la instalación de baburriles con las condiciones establecidas en el Art. 140 de esta normativa.

Edificabilidad máxima.

En caso de tipologías abiertas será de 0,60 m²/m²

Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas serán las definidas en el Capítulo 12, condiciones estéticas generales, dentro del TÍTULO III de la presente normativa.

Art. 204. Condiciones de uso

Grupo	Tipo		Subtipo/ Categorías	Situación uso
Uso PREDOMINANTE				
I	1	Residencial Unifamiliar		
Usos COMPATIBLES				
I	Usos Residenciales			
	3	Res. Protección pública	Residencial unifamiliar de protección	
II	Usos Industriales			
	1	Industria Taller	Categoría I	Situación I,C
	3	Industria Almacén	Categoría I	Situación I.C
III	Usos Terciarios			
	1	Terciario Oficinas		En cualquier situación
	2	Terciario Comercio	Establecimientos individuales. Cat 1ª	En cualquier situación.
	3	Terciario Hotelero		Situación E
	4	Terciario Recreativo		Situación. I y E
IV	Usos Dotacionales			
	1	Equipamientos	Todos los subtipos	
	3	Espacios Libres Públicos	Todos los subtipos	
	4	Vías públicas	Todos los subtipos	
Usos PROHIBIDOS				
VI	Usos Agropecuarios		Todos los Subtipos.	
	Todos los usos no recogidos en compatibles o predominante			

Especificaciones usos compatibles.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a actividades que considere incompatibles con el medio urbano residencial debido a sus niveles de ruido, residuos y olores que genere la actividad.

Para la construcción de un merendero o bodega se exigirá que vaya vinculado a una vivienda situada en la misma parcela.

Sección 3. Ordenanza Equipamientos (EQ)

Art. 205. Condiciones generales

Ámbito de aplicación

Se aplicará esta ordenanza a las superficies graficadas en los planos de Calificación como zona de equipamiento (EQ). Los equipamientos sujetos a esta ordenanza pueden ser de carácter público o privado.

Carácter de la zona

Corresponden a superficies edificables desarrolladas dentro de la trama urbana con tipologías tanto cerradas como abiertas, destinadas a la prestación de servicios básicos a la Comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.

Art. 206. Condiciones de diseño urbano

Parcela mínima.

Será la catastral existente. Se admiten segregaciones de parcela según las necesidades que dictamine el Ayuntamiento. En los nuevos desarrollos el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de los terrenos determinará la parcela mínima para los futuros equipamientos.

Tipología de la edificación.

Se permitirá la tipología de edificación tanto cerrada como abierta según la disposición actual de la trama urbana en que se encuentren.

Alineaciones y retranqueos.

En el caso de equipamientos ya construidos localizados dentro de la trama urbana actual los retranqueos serán los existentes.

Para nuevas edificaciones los retranqueos serán los definidos en la ordenanza de ampliación de casco.

En los nuevos desarrollos el instrumento que establezca la ordenación detallada establecerá las condiciones de posición en la parcela de los futuros equipamientos.

Las alineaciones serán las definidas en el plano de ordenación detallada.

Art. 207. Condiciones de aprovechamiento

Ocupación y edificabilidad.

En las edificaciones ya construidas la ocupación será la existente, pudiendo incrementarse hasta en un 25 % de manera justificada.

Para nuevos equipamientos el aprovechamiento será de 0,6 m²/m²., si bien el ayuntamiento podrá incrementar este aprovechamiento en función de sus necesidades.

Alturas máximas permitidas.

Con carácter general será de dos plantas y con una altura máxima al alero de 7 m.

El Ayuntamiento podrá incrementar dicha altura a una superior por tratarse de equipamientos que requieran por su configuración singular de una altura mayor.

Condiciones estéticas.

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones e instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte en el entorno urbano.

En edificaciones catalogadas las condiciones estéticas serán las que defina la ficha.

Art. 208. Condiciones de uso

Uso predominante.

Usos Dotacionales de Equipamiento en todos los subtipos y categorías.

Usos compatibles.

Residencial unifamiliar asociado al uso de guarda

Uso terciario comercial y recreativo categoría 1ª. Situación I.

Usos prohibidos.

El resto de usos.

Sección 4. Ordenanza Espacios Libres (EL)

Art. 209. Condiciones generales

Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que grafían en los planos de Calificación como Espacios Libres (EL).

Carácter de zona

Corresponde a los espacios libres de uso y dominio público del municipio, los cuales pueden estar parcialmente pavimentados siempre y cuando su índice de permeabilidad supere el 50 %.

Condiciones de diseño urbano

Tipología de edificación

Todas las edificaciones que se realicen en las zonas verdes tendrán una tipología abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueo mínimas

Las alineaciones exteriores son las que resultan de las ordenaciones aprobadas.

No se fijan retranqueos mínimos para las edificaciones que se lleven a cabo dentro de las zonas verdes.

Parcelación

No se definen parcelas mínimas.

Condiciones de aprovechamiento

Ocupación máxima

No se fija ocupación máxima.

Altura máxima

La altura máxima en todas las edificaciones será de una planta y con una altura máxima al alero de 4 metros.

Edificabilidad máxima

Se permiten pequeños kioscos a través de concesiones administrativas con una superficie máxima de 50 m² y 3 m de altura

Art. 210. Condiciones de uso

Uso predominante.

Uso dotacional de espacios libres y todos sus subtipos

Usos compatibles.

Se podrán edificar instalaciones de kioscos y terrazas, casetas de información, servicios y urinarios, almacenes o instalaciones de mantenimiento y restauración con la autorización expresa del Ayuntamiento.

Se podrán edificar también usos deportivos al aire libre.

Usos prohibidos.

El resto de los usos.

Condiciones singulares. Posibilidades de edificación.

Las instalaciones de kioscos, terrazas o almacenes y servicios de mantenimiento y restauración, sólo se podrán autorizar cuando se justifique por el Ayuntamiento el interés general, por mejorar la utilización y disfrute del espacio verde de que se trate.

Sección 5. Ordenanza Vías Públicas (VP)

Art. 211. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en los planos que se grafían los viales del suelo urbano, como zona de red viaria.

Está integrada por las calzadas, aceras, medianas, isletas y espacios destinados a aparcamientos.

Esta ordenanza será también de aplicación para aquellas vías que se completen a través de Estudios de Detalle o Alineaciones Oficiales.

Art. 212. Carácter de la zona

La zona de red viaria, corresponde a aquellos espacios libres inedificables de dominio público destinados a uso de tráfico.

Condiciones de diseño urbano

La urbanización del viario se deberá realizar con las condiciones generales que se señalan en esta normativa.

Condiciones de volumen

El volumen de edificación permitido en esta zona es nulo.

Condiciones de uso

Los únicos usos permitidos son:

- Por las calzadas, el tráfico rodado
- Por las aceras, el tráfico peatonal.
- El aparcamiento, se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.
- Las operaciones de carga y descarga, se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlas en tiempo mínimo para no entorpecer el tráfico de las calles.
- Servicios Urbanos, tanto bajo rasante como en superficie.

Condiciones de ejecución

Esta zona exigirá en algunos tramos completar su urbanización y conseguir mediante la fijación de alineaciones oficiales los anchos viarios correspondientes.

Las obras de servicios de la infraestructura que discurran por la red viaria, se realizarán de forma que produzcan la menor molestia para el uso de las calles.

La ejecución de la pavimentación de calzadas y aceras, así como su encintado y las obras de alumbrado público, se realizarán con el mayor esmero. Se resolverá en todos los puntos de la red viaria el perfecto desagüe de las aguas pluviales.

Las plantaciones de arbolado en las alineaciones de calles y paseos, se efectuará en el espacio necesario para permitir su normal desarrollo.

Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante el amueblamiento urbano adecuado, así como la unidad de criterio en el tipo de plantaciones, calidad y acabado de materiales de pavimentación, señalizaciones y nivel de alumbrado público.

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. Régimen del Suelo Rústico

Art. 213. Definición

Está constituido por los terrenos del término municipal que no se clasifican como Suelo Urbano y, al menos, los que se entiende que deben preservarse de la urbanización por concurrir alguna de las circunstancias que se regulan para esta clase de suelo, en el artículo 15 de la LUCyL.

Art. 214. Parcelaciones en Suelo Rústico

Según el artículo 24 del RUCyL se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria, y en particular, respeten la unidad mínima de cultivo. En los supuestos en los que la legislación agraria permita divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Normativa 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.

Cualquier parcelación o segregación que infrinja lo dispuesto en la LUCyL, será nula de pleno derecho.

Art. 215. Edificaciones Existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad, resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de la LUCyL y de las propias de esta Normativa.

Todas las actuaciones están sujetas a la licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del órgano urbanístico correspondiente de la Comunidad Autónoma (Comisión Territorial de Urbanismo).

Art. 216. Licencias y Autorizaciones Anteriores a la vigencia de estas Normas

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

Art. 217. Protección del Dominio Público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Art. 218. Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Capítulo 2. Condiciones particulares de los usos en Suelo Rústico

Art. 219. Usos permitidos, autorizables y prohibidos

Los usos permitidos o propios del Suelo Rústico son los ligados a sus recursos naturales entendidos éstos bien desde su base productiva de aprovechamiento agropecuario y forestal o bien desde la base recreativo-cultural inherente a los mismos. La regulación que esta Normativa establece, tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia con la propia de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son **usos permitidos** los no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico. Son, en todo caso, compatibles con la protección otorgada a la categoría de Suelo Rústico que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan solo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

Son **usos sujetos a autorización** aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del RUCyL, mediante el que deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponer las cautelas que procedan.

Son **usos prohibidos** los que son incompatibles, en todo caso, con la protección otorgada a la categoría de Suelo Rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en Suelo Rústico ni obtener licencia urbanística.

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se adecuarán a lo señalado en esta Normativa.

Art. 220. Construcciones e instalaciones. Autorización de uso excepcional

Concepto de Núcleo de Población

Se entenderá como núcleo de población la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.

- Cuando al construir una vivienda en suelo no urbanizable incluyendo la que se pretende edificar, existen tres o más viviendas en un círculo de 200 m de radio trazado con centro en el lugar donde se va a ubicar la nueva vivienda, sin contabilizar para este cómputo las viviendas que estén incluidas en suelo urbano.

Obras, instalaciones y edificaciones permitidas

En el suelo rústico sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en la legislación vigente.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dicha legislación, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Licencia y Autorización Previa

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo Rústico está sujeta a la licencia municipal y/o a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo establecido por la LUCyL y el RUCyL.

Otras Autorizaciones Administrativas

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal. No producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

Planes Especiales

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la administración responsable podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Actuaciones Sobre Edificaciones Existentes

Todas las actuaciones sobre edificaciones existentes en la fecha de aprobación de las presente Normas Urbanísticas Municipales se adecuarán a lo señalado en esta Normativa.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la obtención de licencia municipal, y necesitarán la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Tramitación y documentación de los expedientes de uso excepcional (usos sujetos a autorización)

El trámite de solicitud de autorización, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañado del preceptivo informe municipal en el que se proponga la autorización simple o con condiciones dentro del plazo de exposición pública de la solicitud. El informe desfavorable de éste no interrumpirá la tramitación del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

Con carácter general:

- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan la LUCyL y el RUCyL, así como de las específicas de la presente Normativa, comprensiva de los siguientes extremos.
- Localización y justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, así como del interés público de la actuación.
- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión.
- Usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpintería y cualquier elemento exterior.
- Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de la instalación lo hagan innecesario.
- Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.
- Documentación gráfica:
 - Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación de estas Normas.
 - Plano de localización de las construcciones existentes y previstas en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a 1/5.000. El plano se presentará acotando las distancias de las edificaciones a los límites de la parcela y entre ellas.
 - Plano del Catastro Parcelario.

Con carácter particular:

- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.
- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios establecidos al comienzo de la presente Sección.

- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a cien metros del borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

Licencia de Obras y Proyecto Técnico

Una vez autorizado el uso sujeto a autorización por la Comisión Territorial de Urbanismo, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de 4 meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Art. 221. Normas genéricas de protección

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales que, afecten al suelo clasificado como Rústico, y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente.

Con carácter general se establecen las siguientes protecciones:

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
- Queda prohibida cualquier actuación que deteriore el suelo y la vegetación necesarios para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio y contaminación.
- Quedará prohibida toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, instalaciones mineras, grandes industrias etc., que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología.

En el caso de nuevas carreteras, de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.

Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados y purines o, en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno. Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en cantidad suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento), para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado. El resto de las instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

Las construcciones permitidas no afectarán a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse, en ningún caso, sobre terrenos con pendiente igual o superior al 30%. Se buscará su integración en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del Órgano administrativo competente justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán el estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

Independientemente de estar clasificadas o recogidas detalladamente en las presentes Normas, se mantendrán íntegramente las pequeñas charcas, las zonas húmedas, las vías pecuarias y los caminos rurales fuera de los núcleos de población, así como las redes de energía y gas.

Art. 222. Protección del paisaje natural

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales establecen la protección del paisaje natural en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica en cada categoría del Suelo Rústico (Capítulo 4 del presente Título).

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidas de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarias etc.

Capítulo 3. Condiciones particulares de la edificación en Suelo Rústico

Art. 223. Condiciones Comunes de la Edificación

Tipología de la Edificación

En el Suelo Rústico sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en la legislación vigente. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dicha legislación, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Dentro de las condiciones de edificación de las distintas categorías del Suelo Rústico se desglosan los usos en:

- Agropecuarios (AGR), construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.
- Dotaciones (DOT), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.
- Industriales (IND), incluyendo las edificaciones e instalaciones vinculadas al almacenaje, las actividades extractivas o al reciclaje de los residuos urbanos o industriales.

- Residenciales (RES), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.
- Obras Públicas e Infraestructuras (OP), así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.

Retranqueos Mínimos

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Los retranqueos de las edificaciones vienen definidos dentro de las condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico y cumplirán lo establecido en el art. 54 del RUCyL.

No obstante de lo establecido para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 10 m, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

Ocupación

Las construcciones se situarán, preferentemente, en la zona del acceso a la finca, o en colindancia con caminos existentes, evitándose la creación de nuevos caminos interiores.

Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas.

No obstante de lo establecido para cada uso en las diferentes categorías, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (como por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

Distancia entre edificaciones

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la edificación que se pretende construir no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Las edificaciones de distinto uso deberán distar entre sí un mínimo de 20 metros.

Cada agrupación edificatoria, entendida como el conjunto de 3 ó más edificaciones en un círculo de 100 metros de diámetro, deberá distar de otra agrupación un mínimo de 250 metros, medidos desde cualquier punto de los edificios que componen la agrupación.

Altura

La altura máxima al alero de las diferentes edificaciones permitidas para cada categoría de suelo rústica viene definida dentro de las condiciones específicas de cada una de ellas. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

En cualquier caso, la cumbre o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará en 2 metros la altura máxima establecida al alero.

El Órgano de la Comunidad de Castilla y León competente para la autorización de la instalación, excepcionalmente y previa justificación podrá eximir del cumplimiento de los límites anteriores la altura, o de forma puntual cualquier otro parámetro, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma como podría ser el caso de un silo siendo este motivo suficiente para poder exigir al promotor que realice un estudio de impacto ambiental a la vista del cual el citado órgano decidirá.

Cubiertas

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno y en todo caso inferiores a un 35 % de pendiente.

Cerramientos de las fincas

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo superar en ningún caso una altura máxima de 1,25 m. en sus partes opacas y 1,80 m. de altura total.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas tales como vidrios, espinos, filos y puntas así como bloques de hormigón o ladrillo vistos, o cualquier otro material discordante con el paisaje y las costumbres tradicionales.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras. En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo antes previsto para la protección del dominio público.

Los cerramientos de parcela deberán cumplir lo establecido en el art. 54 del RUCyL y serán como mínimo:

- 3 m al límite exterior de carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas
- 4 m. a cada lado del eje de los caminos públicos, en el caso de que el límite exterior de las vías no esté definido.
- 5 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses

Condiciones Higiénicas, de Saneamiento y Servicios

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan, y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Las nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas para riego agrícola, deberán incorporar necesariamente sistemas de riego de consumo controlado. Se prohíben en general las nuevas captaciones para riego "a manta".

Condiciones generales de integración

Serán las definidas en el Art. 171 de las presentes normas.

En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Otras condiciones

No se permitirán aperturas de nuevos caminos o ensanchamiento de los existentes, si no vienen obligados por necesidades de la explotación agrícola, o por planes de mejora aprobados por el Organismo de la Junta de Castilla y León competente en materia de agricultura.

Se prohíben los desmontes, excavaciones y/o rellenos que supusiesen disminución de la calidad edáfica del suelo o de la superficie cultivable, así como las actuaciones que pudieran alterar la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

Art. 224. Viviendas

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Cumplimiento de las condiciones exigidas para no formar núcleo de población (Art. 220)
- Cuando se trate de una vivienda aneja que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación. No se podrá conceder la licencia para la construcción de la vivienda si previamente no se encuentra concedida la licencia ambiental de la instalación.
- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada o a la finca a la que se adscribe.

En cualquier caso la superficie construida máxima será de 250 m² por vivienda.

Ocupación máxima: La definida para cada categoría de suelo rústico. En caso de vivienda aneja, la misma contará dentro del cómputo total de ocupación del uso principal.

Altura máxima de la vivienda: Será de planta baja y una altura y 7 m. al alero.

Capítulo 4. Condiciones específicas para las categorías de Suelo Rústico

Art. 225. Categorías del Suelo Rústico

En el Suelo Rústico de este municipio se distinguen diferentes categorías, teniendo en cuenta las afecciones actuales por la legislación específica ambiental y de protecciones de ámbito supramunicipal:

- Suelo Rústico Común: corresponde con aquellos suelos rústicos no incorporados en ninguna de las siguientes categorías y que el modelo de ordenación previsto por el documento de Normas Urbanísticas Municipales no considera adecuado incorporarlo como parte de los suelos urbanos.
- Suelo Rústico con Protección Cultural: corresponde a los terrenos que sustentan Bienes de Interés Cultural declarados o en declaración, bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio de Castilla y León, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, en su caso.
- Suelo Rústico con Protección Natural: corresponde a los terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, prevención de riesgos y medio ambiente en general.
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: corresponde a los terrenos ocupados por obras públicas o infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de otro tipo, siempre que no tengan consideración de dotaciones urbanísticas.
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria: corresponde a aquellos suelos que conforman el mosaico de cultivos y pastizal.
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional: corresponde a aquellos suelos en los que ha existido tradicionalmente formas de ocupación humana del territorio, como bodegas.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 16.2 de la LUCyL y el 39 del RUCyL, cuando en un terreno, por sus características, concurren varias categorías de Suelo Rústico, se aplicará, de forma complementaria, la normativa de ambas categorías. Si se produjese contradicción entre dichas normativas, se aplicará la que otorgue mayor protección.

Art. 226. Condiciones específicas del Suelo Rústico Común

El suelo rústico común está constituido por aquellas áreas que, aunque preservadas del proceso de urbanización y por tanto clasificadas como Suelo Rústico, no precisan ser incluidos en ninguna categoría con nivel superior de protección.

Usos permitidos

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía. Las telecomunicaciones.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización

Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población. Se podrá edificar por parcela una vivienda unifamiliar por cada unidad mínima de cultivo que tenga la parcela. Las edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar cumplirán con las condiciones establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

Las obras de rehabilitación, reforma y aplicación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

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

Usos prohibidos

Los no citados en los epígrafes anteriores.

Condiciones particulares de la edificación

Tipo de Edificación	Agrícola (AGR)	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)	Industrial (IND)	Residencial (RES)
Parcela mínima	5.000 m ²	1.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²
Ocupación máxima	40 %	25%	25 %	10 %	1,5 %
Retranqueos	10 m	10 m	10 m	15 m	10 m
Edificabilidad máxima	-	-	-	-	250 m ²
Altura máx (al alero)	7 m	8 m	8 m	7 m	7 m
Nº de plantas	(PB)	(PB)	(PB+1)	(PB+1)	(PB+1)

Todas las edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar, deberán cumplir las condiciones exigidas para la no formación de núcleo de población, recogidas en el Art. 220.

La edificabilidad máxima, excepto en el uso residencial, es la derivada de la aplicación de la máxima ocupación y el número de plantas permitido.

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

Art. 227. Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras

El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras perteneciente al Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras está regulado por lo dispuesto en la Ley 10/2008, de 9 diciembre, Normas reguladoras de Carreteras de Castilla y León.

El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras perteneciente al Sistema Ferroviario está regulado por lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 noviembre, del Sector Ferroviario y por el Real Decreto 2387/2004, de 30 diciembre, que Aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Para el resto del Suelo clasificado como Rústico con Protección de Infraestructuras:

Usos permitidos

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.

- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no se encuentren entre los prohibidos expresamente en el siguiente epígrafe, que puedan considerarse de interés público:

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

Usos prohibidos

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Los no citados en los epígrafes anteriores.

Condiciones particulares de la edificación

Tipo de Edificación	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)
Parcela mínima	5.000 m ²	10.000 m ²
Ocupación máxima	-	10 %
Retranqueos	5 m	10 m
Edificabilidad máxima	-	1.000 m ²
Altura máxima (al alero)	8 m	8 m
Nº de plantas	(PB)	(PB+1)

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

Art. 228. Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Cultural

Usos sujetos a autorización

Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Otros usos, sean dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no se encuentren entre los prohibidos expresamente en el siguiente epígrafe, que puedan considerarse de interés público:

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

Usos prohibidos

Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

Los no citados en el epígrafe anterior.

Condiciones particulares de edificación

Tipo de Edificación	Agrícola (AGR)	Obras (OP)	Públicas	Dotacional (DOT)
Parcela mínima	5.000 m ²	5.000 m ²		5.000 m ²
Ocupación máxima	5 %	5%		5 %
Retranqueos	5 m	5 m		5 m
Edificabilidad máxima	1.000 m ²	1.000 m ²		1.000 m ²
Altura máxima (al alero)	7 m	8 m		8 m
Nº de plantas	(PB)	(PB)		(PB+1)

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

Condiciones particulares

Se respetará las Normas de Protección del patrimonio arqueológico expuestas en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Nacional y el Real Decreto 111/1986 que la desarrolla, así como la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León y el Decreto 37/2007, de 19 abril, que desarrolla esta Ley.

En las parcelas clasificadas de máxima protección, no se permitirá ningún tipo de edificación hasta que no se realice un estudio de la incidencia que las obras puedan tener en los restos arqueológicos, elaborado por un profesional competente en esta materia. Previamente a la concesión de la licencia, será precisa la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La citada autorización deberá incluir, como condición para la ejecución de las obras, la realización y ejecución de un proyecto arqueológico en el que podrá colaborar el Ayuntamiento afectado, si así lo solicitara.

Art. 229. Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Natural

Esta categoría se hace extensiva a todos los terrenos municipales que tengan la condición de monte según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en esta materia, o que adquieran esta condición en el futuro.

- El Suelo Rústico con Protección Natural se verá afectado por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- El Suelo Rústico con Protección Natural incluido dentro de Dominios Públicos Hidráulicos y su zona de servidumbre está regulado por 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.
- El Suelo Rústico con Protección Natural incluido dentro de Montes de Utilidad Pública está regulado por lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León. La delimitación gráfica de los montes catalogados de utilidad pública realizada en estas NUM tiene carácter indicativo, prevaleciendo en todo caso aquella delimitación que en cada momento figure en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.
- El Suelo Rústico con Protección Natural incluido dentro de vías pecuarias está regulado por lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Para el resto del Suelo clasificado como Rústico con Protección Natural:

Usos sujetos a autorización

Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Otros usos, sean dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no se encuentren entre los prohibidos expresamente en el siguiente epígrafe, que puedan considerarse de interés público:

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

Usos prohibidos

Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

Los no citados en el epígrafe anterior.

Condiciones particulares de edificación

Tipo de Edificación	Agrícola (AGR)	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)
Parcela mínima	5.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²
Ocupación máxima	5 %	5%	5 %
Retranqueos	5 m	5 m	5 m
Edificabilidad máxima	1.000 m ²	1.000 m ²	1.000 m ²
Altura máxima (al alero)	7 m	8 m	8 m
Nº de plantas	(PB)	(PB)	(PB + 1)

Se podrán realizar ampliaciones de las construcciones existentes no declaradas como fuera de ordenación hasta en un 25 % de su superficie actual.

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

En el desarrollo o ejecución de zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones recogidas en el CTE, aprobado por Real Decreto 314/2008, de 17 de marzo, o normativa que lo sustituye, que establece en su artículo 11 las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI):

- Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m
- Idéntica cautela debe observarse para las naves industriales, de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Art. 230. Condiciones específicas del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria

Usos permitidos

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiendo como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización

Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Las obras de rehabilitación, reforma y aplicación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que no se encuentren entre los prohibidos expresamente en el siguiente epígrafe, que puedan considerarse de interés público:

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

Usos prohibidos

Las actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Los no citados en los epígrafes anteriores.

Condiciones particulares de la edificación

Tipo de Edificación	Agrícola (AGR)	Obras Públicas (OP)	Dotacional (DOT)
Parcela mínima	2.000 m ²	2.000 m ²	2.000 m ²
Ocupación máxima	40 %	10%	10 %
Retranqueos	5 m	10 m	10 m
Edificabilidad máxima		1.000 m ²	1.000 m ²
Altura máxima al alero	7 m	8 m	8 m
Nº de plantas	(PB)	(PB)	(PB+1)

Se podrá edificar una edificación destinada a caseta de aperos con una superficie construida máxima de 25 m² y una altura máxima al alero de 4 m en todas las parcelas sujetas a esta categoría de suelo rústico.

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

Art. 231. Condiciones específicas del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional

El suelo rústico de Asentamiento Tradicional está constituido por aquellas áreas en las que se encuentran situados los asentamientos tradicionales de bodegas dentro del ámbito de clasificación de Suelo Rústico.

Las bodegas están conformadas por construcciones tradicionales excavadas en el terreno y pequeñas edificaciones por encima de rasante destinadas a bodega-merendero.

Usos permitidos

Las construcciones destinadas a bodegas-merenderos.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, entendiéndose como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transformación, distribución y suministro de energía. Las telecomunicaciones.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Usos prohibidos

Los no citados en los epígrafes anteriores.

Condiciones particulares de la edificación

Tipo de Edificación	Bodega-Merendero
Parcela mínima	Catastral existente
Retranqueos	0 m
Fondo máx	El existente o 6 m
Altura máx (al alero)	3 m
Nº de plantas	(PB)

La ocupación máxima es la existente o la definida por el fondo máximo en nuevas edificaciones, admitiéndose el 100% bajo rasante.

La edificabilidad máxima es la derivada de la aplicación de la máxima ocupación y el número de plantas permitido.

El resto de condiciones serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

TÍTULO VIII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 1. Condiciones generales de desarrollo

Cualquier utilización de los terrenos requiere, según su clasificación urbanística y condiciones particulares que regulan cada clase de suelo, diferentes instrumentos de ordenación, gestión y ejecución, cuya aplicación se efectúa sobre ámbitos urbanísticos concretos.

Art. 232. Conceptos

La clasificación de suelo y las condiciones de ordenación urbanística, se concreta por ámbitos urbanísticos de actuación, entendidos como áreas del territorio que definen las Normas a efectos de establecer de forma independiente, las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se deben realizar en desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas Urbanísticas Municipales, condiciones que dependen del nivel de consolidación urbana que tienen los terrenos, tanto de urbanización como de edificación.

Los ámbitos urbanísticos son los siguientes:

- Sector. Corresponde al ámbito mínimo de planeamiento de suelo urbano no consolidado que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
- Unidad de Actuación. Es el ámbito de actuación delimitado, a efectos de gestión y ejecución del planeamiento, en Suelo Urbano No Consolidado, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas.
- Zonas de Ordenanza. Corresponde a superficies de carácter homogéneo en lo que se refiere a su ordenación urbanística definida a través del señalamiento de los usos principales del suelo, su intensidad, y las condiciones y tipos de edificación permitidos. Con esta denominación y según la globalidad de los usos y la pormenorización en su caso, se incluirán con la misma denominación ámbitos de mayor o menor tamaño.
- Manzana. Corresponde a las áreas de suelo delimitadas en su perímetro por viales existentes o previstos en el planeamiento.
- Parcela. Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Capítulo 2. Planeamiento de desarrollo

Cualquier utilización de los terrenos, según su clasificación urbanística y las condiciones particulares que se regulan para cada clase de suelo, requiere formular y aprobar diferentes instrumentos ya sean de ordenación, gestión, ejecución o edificación, que se aplicarán sobre los ámbitos urbanísticos concretos que definen las Normas Urbanísticas Municipales, de acuerdo con los criterios señalados anteriormente y con los siguientes procedimientos:

Art. 233. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Tienen la consideración los instrumentos de ordenación, el conjunto de Planes de Ordenación que establece el Capítulo IV del Título II de la LUCyL y el Título II del RUCyL y, en concreto, el desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se llevará a efecto con los siguientes Planes:

- Estudios de Detalle, son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en el Suelo Urbano No Consolidado que carezca de ella o para completar o modificar las determinaciones de ésta en el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada.
- Planes Especiales, son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

Estos documentos se ajustarán en su contenido, formulación y aprobación a lo establecido en la LUCyL y el RUCyL.

Será preceptivo, en todas las tramitaciones, contar con los informes que corresponde emitir a los órganos de competencia sectorial y otras administraciones, en las condiciones y plazos regulados por las legislaciones específicas.

Art. 234. Ejecución de la urbanización

El conjunto de deberes de urbanización, se regulan con carácter general en la sección 3ª del Título III Gestión Urbanística del RUCyL.

En relación a las presentes Normas Urbanísticas Municipales, su ejecución material se llevará a efecto mediante los siguientes proyectos:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras ordinarias.

Se diferencian cada uno de ellos según el alcance de las obras, correspondiendo los primeros a proyectos que contienen la totalidad de los servicios; y los segundos a proyectos de características parciales para actuaciones aisladas de urbanización o urbanización y normalización, es decir, ámbitos de escasa entidad que por estas circunstancias puedan no requerir tanta documentación.

Proyectos de Urbanización

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

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 lo prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento establecido en el RUCyL.

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.

Contenido de los Proyectos de Urbanización

El contenido de los Proyectos de Urbanización viene regulado en el artículo 243 del RUCyL y deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el TÍTULO V de la presente Normativa.

Art. 235. Proyectos de edificación

Son los documentos que, suscritos por técnicos competentes, recogerán los aspectos técnicos necesarios para la solicitud de la licencia de ejecución de los diferentes tipos de obra. Son de 2 tipos:

- Proyecto básico, donde se recogen las determinaciones técnicas suficientes para la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras.
- Proyecto de ejecución, donde se recogen las determinaciones técnicas completas para llevar a cabo el desarrollo de las obras a realizar.

Sus contenidos mínimos serán los exigidos por el Código Técnico de la Edificación.

Art. 236. Edificación y urbanización simultáneas

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para, garantizar el 100% de la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de infraestructura.
- Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra y conexiones ya ejecutadas, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de los derechos de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza referida anteriormente.

Capítulo 3. Gestión Urbanística

Art. 237. Concepto y alcance

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la LUCyL para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

En el **Suelo Urbano Consolidado** la gestión urbanística se efectuará mediante **Actuaciones Aisladas**, que se desarrollarán sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, conforme al artículo 71 del RUCyL.

La iniciativa pública podrá efectuar Actuaciones Aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

En el **Suelo Urbano No Consolidado** la gestión urbanística se efectuará mediante **Actuaciones Integradas**, sobre ámbitos denominados Unidades de Actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la LUCyL.

Art. 238. Gestión de las Actuaciones Aisladas

Las Actuaciones Aisladas pueden tener por objeto:

Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, o bien edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes en los mismos. A tal efecto, pueden desarrollarse, mediante gestión pública o privada:

- Actuaciones de Urbanización.
- Actuaciones de Normalización.
- Actuaciones de Urbanización y Normalización.

Ejecutar los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en toda clase de suelo. A tal efecto pueden desarrollarse, mediante gestión pública:

- Actuaciones de expropiación.
- Actuaciones de ocupación directa.
- Actuaciones mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación de régimen local.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

- Pública, asumiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el primer apartado del artículo 67 de la LUCyL.
- Privada, asumiendo la condición de urbanizador los propietarios u otras personas que adquieran dicha condición conforme a lo previsto en la LUCyL.

Actuaciones Aisladas de Urbanización

Las Actuaciones Aisladas de Urbanización pueden tener por objeto:

Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

Edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismos.

Las Actuaciones Aisladas de Urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso asume la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el artículo 191.a) del RUCyL, o mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador.

Actuaciones Aisladas de Normalización

Las Actuaciones Aisladas de Normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas, denominadas Unidades de Normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización, regulado en el artículo 219 del RUCyL.

Las Actuaciones Aisladas de Normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso asume la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el artículo 191.a) del RUCyL, mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios asumen la condición de urbanizador o mediante gestión privada con cualquiera de los Sistemas de Actuación Integrada previstos en el artículo 234 del RUCyL.

Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización

Las Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.

Actuaciones Aisladas de Expropiación

Las Administraciones públicas pueden desarrollar Actuaciones Aisladas de Expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

Ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Actuaciones Aisladas de Ocupación Directa

El Ayuntamiento puede desarrollar, en cualquier clase de suelo, 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.

Art. 239. Gestión de las Actuaciones Integradas

Las Actuaciones Integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos.

La gestión de las Actuaciones Integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del Sector habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en la LUCyL, sin perjuicio de la posibilidad de presentación y tramitación simultánea de dichas iniciativas junto con el planeamiento urbanístico.

La gestión de las Actuaciones Integradas se desarrollará sobre áreas interiores al Sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, regulado en los artículos 240 y siguientes del RUCyL. En defecto de delimitación, se entiende que la Unidad de Actuación es única y coincide con el Sector.

Sistemas de Actuación

Las Actuaciones Integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

Sistema de concierto: Tiene por objeto la gestión urbanística de una Actuación Integrada actuando como urbanizador:

El propietario único o la comunidad en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación que no sean de uso y dominio público.

El conjunto de los propietarios de los terrenos de la Unidad de Actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento.

Está regulado en los artículos 255 a 258 del RUCyL.

Sistema de compensación: Tiene por objeto la gestión urbanística de una Actuación Integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Actuación, constituidos en Junta de Compensación.

Está regulado en los artículos 259 a 263 del RUCyL.

Sistema de cooperación: Tiene por objeto la gestión urbanística de una Actuación Integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la Unidad de Actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación. Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

Está regulado en los artículos 264 a 268 del RUCyL.

Sistema de concurrencia: Tiene por objeto la gestión urbanística de una Actuación Integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por la Administración actuante y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación, conforme a lo dispuesto el RUCyL y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa.

Está regulado en los artículos 269 a 276 del RUCyL.

Sistema de expropiación: Tiene por objeto la gestión urbanística de una Actuación Integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la Unidad de Actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales. Podrá utilizarse cuando:

Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que habilitaban para serlo.

Está regulado en los artículos 277 a 283 del RUCyL.

TÍTULO IX. FICHA SECTOR

FICHA DEL SECTOR SUNC		
INFORMACIÓN GENERAL		
Nombre del Sector: SUNC	Ordenación Detallada: No	Discontinuo: No
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Total Urbanizable (m ²): 15.546 m ²		
Superficie SG incluidos (m ²): 0		
Uso Predominante: RESIDENCIAL		
Densidad máxima de Edificación (m ² /m ²): 0,35		
Plazo para OD (años): 8		
Categoría Suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Asumido: NO		
Densidad mínima de Población (viv/Ha.): 10		
Densidad máxima de Población (viv/Ha.): 20		
Índice de Variedad de Uso (%): no se establece		
Índice de Variedad Tipológica (%): no se establece		
Índice de Integración Social (%): ≥ 30		
PARAMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA		
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR: según O.D.		APROVECHAMIENTO LUCRATIVO SECTOR: según O.D.
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES
Vías Públicas (m ²): -		Nº de Plazas de aparcamiento: mínimo establecido por RUCyL
Servicios Urbanos (m ²): -		Vías Públicas (m ²): según ordenación detallada
Espacios Libres (m ²): -		Servicios Urbanos (m ²): según ordenación detallada
Equipamientos (m ²): -		Espacios Libres (m ²): mínimo establecido por RUCyL
Infraestructuras en Suelo Rústico (m ²): -		Equipamientos (m ²): mínimo establecido por RUCyL
VIVIENDAS:	PLAZOS:	
Libres: max. 90% edificabilidad	Urbanización: max. establecido por RUCyL	Nº de Unidades de Actuación: a establecer por ED
Protegidas: min. 10% edificabilidad	Cesión: max. establecido por RUCyL	Usos fuera de Ordenación: según ordenación detallada
Totales: 20 máximo, 10 mínimo	Edificación: max. establecido por RUCyL	Áreas de tanteo y retracto: No

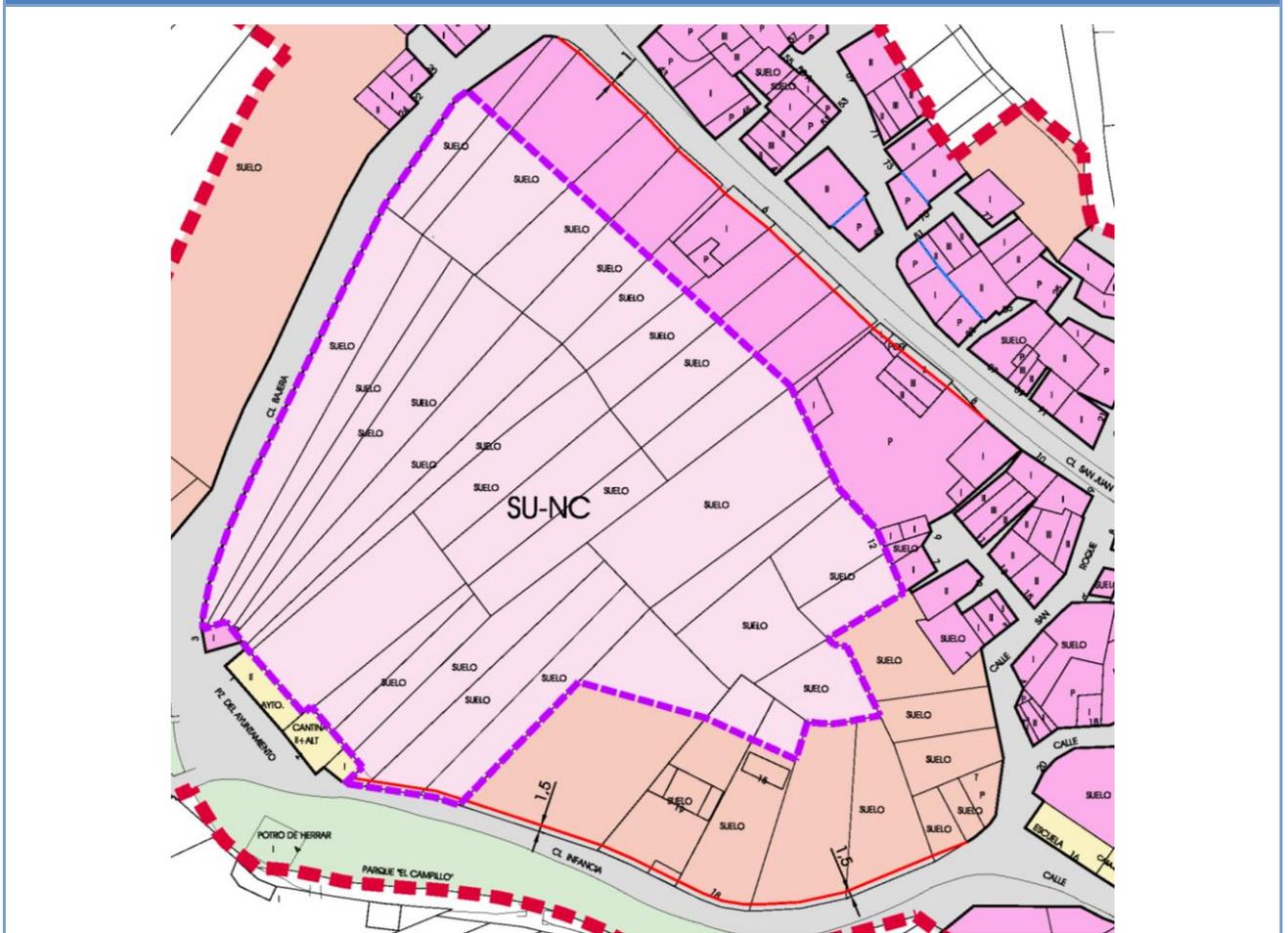
OBSERVACIONES

Tanto los viarios de conexión como los locales de distribución interna resultantes de la ordenación pormenorizada del Sector serán Vías Públicas y de cesión obligatoria. Todas ellas garantizarán la continuidad y la homogeneidad de sección y acabados de la estructura existente o prevista en los ámbitos urbanos y urbanizables colindantes.

Corresponde al sector asumir y garantizar como carga de su desarrollo los gastos derivados de la ejecución, mejora o refuerzo de las infraestructuras de Abastecimiento de Agua, Sanearamiento y Depuración.

Ordenanzas de aplicación: Se establecerán mediante plan parcial, se recomienda que se utilicen las existentes en estas NUM

PLANO DE ORDENACIÓN



En Revilla del Campo, Mayo de 2.017

Fdo.: José Carlos Garabito López

Fdo. Daniel Garabito López