



Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE BURGOS

SUSCRIPCION Anual 104,00 euros Semestral 62,00 euros Trimestral 37,00 euros Ayuntamientos 76,00 euros (I. V. A. incluido)	SE PUBLICA TODOS LOS DIAS EXCEPTO SABADOS, DOMINGOS Y FESTIVOS <i>Dtor.:</i> Diputado Ponente, D. Romualdo Pino Rojo ADMINISTRACION: EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL Ejemplar: 1,25 euros :—: De años anteriores: 2,50 euros	INSERCIONES 2,00 euros por línea (DIN A-4) 1,40 euros por línea (cuartilla) 34,00 euros mínimo Pagos adelantados Carácter de urgencia: Recargo 100%
FRANQUEO CONCERTADO Núm. 09/2		Depósito Legal: BU - 1 - 1958
Año 2006	Miércoles 11 de octubre	Número 194

INDICE

PROVIDENCIAS JUDICIALES

— JUZGADOS DE LO SOCIAL.

De Burgos núm. 1. 155/2006. Pág. 2.

De Burgos núm. 1. 548/2006. Pág. 2.

De Burgos núm. 1. 491/2006. Pág. 2.

ANUNCIOS OFICIALES

— JUNTA DE CASTILLA Y LEON.

Delegación Territorial de Burgos. Servicio Territorial de Fomento. Aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales de Villahoz (Conclusión). Págs. 3 y ss.

ANUNCIOS URGENTES

— AYUNTAMIENTOS.

Valle de Tobalina. Pág. 40.

Arcos de la Liana. Pág. 40.

PROVIDENCIAS JUDICIALES

JUZGADO DE LO SOCIAL NUMERO UNO DE BURGOS

N.I.G.: 09059 4 0100163/2006.
01030.

Número autos: Demanda 155/2006.

Número ejecución: 150/2006.

Materia: Despido.

Demandante: Don Mohamed Bouzana.

Demandados: Construcciones y Contratas J.D., S.C. y Fondo de Garantía Salarial.

Cédula de notificación

Doña Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 150/2006 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de don Mohamed Bouzana contra la empresa Construcciones y Contratas J.D., S.C., sobre despido, se ha dictado en el día de la fecha auto que contiene la siguiente:

Parte dispositiva. —

En atención a lo expuesto, se acuerda:

A) Declarar al ejecutado Construcciones y Contratas J.D., S.C., en situación de insolvencia total por importe de tres mil ciento veintidós euros y veintitrés céntimos (3.121,23 euros), insolvencia que se entenderá a todos los efectos como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente de este Juzgado, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese la presente resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial advirtiéndose que contra la misma cabe interponer recurso de reposición ante este Juzgado dentro del plazo de cinco días hábiles a contar desde su notificación. Y una vez firme, hágase entrega de certificación a la parte ejecutante para que surta efectos ante el Fondo de Garantía Salarial y remítase edicto al Registro Mercantil Central para su publicación en el Boletín Oficial del mismo.

Así lo acuerda, manda y firma S.S.^a. — Doy fe.

Y para que sirva de notificación a Construcciones y Contratas J.D., S.C., en ignorado paradero, expido el presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 20 de septiembre de 2006. — La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

200607353/7265. — 60,00

N.I.G.: 09059 4 0301259/2006.
01030.

Número autos: Demanda 548/2006.

Número ejecución: 123/2006.

Materia: Ordinario.

Demandante: Doña Isabel González Quintana.

Demandados: Servicio Inmobiliario García Martínez, S.L. y Fondo de Garantía Salarial.

Cédula de notificación

Doña Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento ejecución 123/2006 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de doña Isabel González Quintana contra la empresa Servicio Inmobiliario García Martínez, S.L., sobre ordinario, se ha dictado en el día de la fecha auto que contiene la siguiente:

Parte dispositiva. —

En atención a lo expuesto, se acuerda:

A) Declarar al ejecutado Servicio Inmobiliario García Martínez, S.L., en situación de insolvencia total por importe de tres mil novecientos ochenta y siete euros y veinticuatro céntimos (3.987,24 euros), insolvencia que se entenderá a todos los efectos como provisional.

B) Archivar las actuaciones previa anotación en el libro correspondiente de este Juzgado, y sin perjuicio de continuar la ejecución si en lo sucesivo se conocen nuevos bienes del ejecutado.

Notifíquese la presente resolución a las partes y al Fondo de Garantía Salarial advirtiéndose que contra la misma cabe interponer recurso de reposición ante este Juzgado dentro del plazo de cinco días hábiles a contar desde su notificación. Y una vez firme, hágase entrega de certificación a la parte ejecutante para que surta efectos ante el Fondo de Garantía Salarial y remítase edicto al Registro Mercantil Central para su publicación en el Boletín Oficial del mismo.

Así lo acuerda, manda y firma S.S.^a. — Doy fe.

Y para que sirva de notificación a Servicio Inmobiliario García Martínez, S.L., en ignorado paradero, expido el presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 21 de septiembre de 2006. — La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

200607354/7266. — 60,00

N.I.G.: 09059 4 0301087/2006.
01030.

Número autos: Demanda 491/2006.

Materia: Procedimiento oficio.

Demandante: Junta de Castilla y León.

Demandados: Don Jesús del Hoyo Rojo, don Antonio Alonso Alonso, don Celestino Cantero Espinosa, don Mario Federico González Fernández, don Alberto Martín Barón, don Aquinti Rachid, don Juan José Palacios Cuñado, don José Luis Mediavilla López, don Javier López Saeta, don Alfredo Pérez Mamolar, don Luis A. Merino Villafuella, don Antonio Picón Tauste, don José Ignacio Gutiérrez Bustillo, don Fidel Blanco Martín, don Carlos Varga Juez, don Gaudencio García Bañuelos, don José María Mínguez Causante, don Enrique Núñez Goicolea y Frio Burgos, S.A.

Cédula de notificación

Doña Carmen Gay-Pobes Vitoria, Secretario Judicial del Juzgado de lo Social número uno de Burgos.

Hago saber: Que en el procedimiento demanda 491/2006 de este Juzgado de lo Social, seguido a instancias de la Junta de Castilla y León contra la empresa Frio Burgos, S.A., don Jesús del Hoyo Rojo, don Antonio Alonso Alonso, don Celestino Cantero Espinosa, don Mario Federico González Fernández, don Alberto Martín Barón, don Aquinti Rachid, don Juan José Palacios Cuñado, don José Luis Mediavilla López, don Javier López Saeta, don Alfredo Pérez Mamolar, don Luis A. Merino Villafuella, don Antonio Picón Tauste, don José Ignacio Gutiérrez Bustillo, don Fidel Blanco Martín, don Carlos Varga Juez, don Gaudencio García Bañuelos, don José María Mínguez Causante, don Enrique Núñez Goicolea, sobre procedimiento de oficio, se ha dictado la siguiente sentencia cuya parte dispositiva y fallo son del tenor literal siguiente:

En Burgos, a 19 de septiembre de 2006.

Vistos por mí, don Felipe Domínguez Herrero, Magistrado-Juez de lo Social número uno de Burgos, los autos número 491/2006, seguidos en materia de procedimiento de oficio a instancias de Comunidad Autónoma de Castilla y León, contra Frio Burgos, S.A. y otros, en virtud de los poderes que me confiere la soberanía popular que se manifiesta en la Constitución y en nombre del Rey dicto el siguiente fallo:

«Aprecio de oficio la inadecuación del procedimiento de oficio utilizado por la Comunidad Autónoma de Castilla y León y absuelvo de todos los pedidos de la demanda en la instancia a la empresa Frio Burgos, S.A., y a los trabajadores demandados don Antonio Alonso Alonso, don Celestino Cantero Espinosa, don Mario Federico González Fernández, don Alberto Martín Barón, don Aquinti Rachid, don Juan José Palacios Cuñado, don José Luis Mediavilla López, don Javier López Saeta, don Alfredo Pérez Mamolar, don Luis A. Merino Villafuella, don Antonio Picón Tauste, don José Ignacio Gutiérrez Bustillo, don Fidel Blanco Martín, don Carlos Varga Juez, don Gaudencio García Bañuelos, don José María Mínguez Causante, don Jesús del Hoyo Rojo y don Enrique Núñez Goicolea».

Notifíquese esta sentencia a las partes con la advertencia de que frente a la misma cabe recurso de suplicación para ante la Sala de lo Social con sede en Burgos del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, recurso que habrá de anunciarse ante este Juzgado en el plazo de cinco días desde la notificación de la presente.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación a don Alberto Martín Barón y don Aquinti Rachid, en ignorado paradero, expido el presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Burgos, a 20 de septiembre de 2006. — La Secretario Judicial, Carmen Gay-Pobes Vitoria.

200607355/7267. — 66,00

ANUNCIOS OFICIALES

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACION TERRITORIAL DE BURGOS

Servicio Territorial de Fomento

Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Burgos, de 7 de julio de 2006 de Aprobación Definitiva. Normas Urbanísticas Municipales. Villahoz.

(CONCLUSION)

TITULO QUINTO. — CONDICIONES DE LOS USOS Y LA URBANIZACION

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales fijadas en el Título Cuarto y de las particulares de las zonas del Título Sexto.

CAPITULO 1. — USO RESIDENCIAL.

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

SECCION PRIMERA. — VIVIENDA.

Artículo 5.1.1. *Clases de vivienda.*

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

1. Vivienda única, que es aquella en la que por cada parcela de terreno existe una vivienda, bien exenta, bien adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.

2. Vivienda colectiva, que es aquella que se agrupa con otras, horizontal o verticalmente, compartiendo accesos y otros espacios comunes.

Dentro de la vivienda colectiva, cabe diferenciar el apartamento, por sus especiales características de superficie y programa.

Artículo 5.1.2. *Condiciones de la vivienda.*

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

1. Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertos a espacio público o privado libre inmediatamente anterior a público.

2. Programa:

Las viviendas contarán como mínimo con un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un baño, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado.

Se llama vivienda mínima a aquella que cuenta con el programa del párrafo anterior.

El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón-comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.

La cocina podrá incorporarse al salón-comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.

Los apartamentos contarán como mínimo con un baño y una pieza que sirva de salón-comedor, cocina y dormitorio. La superficie útil del apartamento será superior a 30 metros cuadrados.

En ningún caso se considerará el apartamento a efectos de vivienda mínima a la que se haga referencia en los artículos de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.

3. Superficies útiles mínimas de las piezas:

— Vestíbulo: 1,5 m.², con lado mínimo 1,10 m.

— Cocina: 5 m.², con lado mínimo de 1,60 m.

— Cocina-comedor: 8 m.², con lado mínimo de 2,10 m.

— Salón-comedor: 14 m.², con lado mínimo de 2,50 m. y círculo inscrito de 3,00 m. de diámetro.

— Salón-comedor-cocina: 20 m.², e iguales condiciones que el salón-comedor.

— Baño: 3 m.², con bañera de 1,40 m., lavabo, bidé e inodoro.

— Dormitorio doble: 10 m.², con lado mínimo de 2,50 m.

— Dormitorio individual: 6 m.², con lado mínimo de 2,00 m.

— Armarios empotrados: 0,25 m.² por cada cama, contando una para los dormitorios de menos de 8 m.², y dos para los de más de 10 m.², y fondo mínimo de 0,50 m.

— Pasillos, en tramos de hasta 90 cm. de longitud, su ancho mínimo será de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm., admitiendo estrecharse hasta 70 cm. en tramo no superior a 30 cm.

— Tendedero: 2 m.², protegido de vistas exteriores.

4. Altura libre interior.

La altura libre en las viviendas será de 2,50 m. como mínimo en más de un 70% de la superficie de las piezas, pudiéndose reducir a 2,20 m. en la totalidad de la superficie de pasillos, baños y cocinas en los que se disponga falso techo.

En espacios bajo cubierta inclinada, sólo se permitirán dependencias vivideras siempre y cuando estén vinculados a la vivienda que está debajo y no constituya vivienda independiente. La altura libre mínima será de 1,30 m. siempre y cuando en mas del 50% de la superficie del espacio la altura sea superior a 2,50 m.

5. Anchura de los huecos de paso.

La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm. en entrada, 72,5 cm. en todas las piezas y en baño principal y de 62,5 cm. en aseo y baño principal de viviendas únicas.

SECCION SEGUNDA. — RESIDENCIA COMUNITARIA.

Artículo 5.1.3. *Condiciones de las residencias comunitarias.*

Las residencias comunitarias, son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de personas, generalmente sin vínculos familiares, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria que, en el caso de las viviendas, son privativos de cada una (residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel de la Guardia Civil, etc.).

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m.², y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el art. 5.2.13 de estas Ordenanzas y Normas.

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

CAPITULO 2. — USO PRODUCTIVO.

El uso productivo se divide en:

a) Industria y usos agrícola-ganaderos.

b) Oficinas.

c) Salas de reunión.

d) Hospedaje.

SECCION PRIMERA. — INDUSTRIA Y USOS AGRICOLA-GANADEROS.

Artículo 5.2.1. *Definición y clasificación.*

Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

Se clasifica en:

1. Industrias, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias, se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.

2. Almacenes, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.

3. Talleres artísticos, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.

Artículo 5.2.2. *Condiciones del uso industrial.*

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

1. Aseos.

– Hasta 200 m.² o diez trabajadores, contarán con un aseo para cada sexo compuesto por un retrete y un lavabo, pudiendo ser necesario la instalación de ducha según el art. 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

– Desde 200 hasta 1.500 m.² o entre 11 y 30 trabajadores, un aseo por sexo con lavabo, inodoro y ducha.

– Desde 1.500 hasta 2.000 m.² o entre 30 y 40 trabajadores, un aseo por sexo con dos inodoros, dos lavabos y dos duchas.

– Desde 2.000 hasta 3.000 m.² o entre 40 y 50 trabajadores, un aseo por sexo con tres inodoros, tres lavabos y tres duchas.

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

2. Escaleras.

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

3. Altura libre.

La altura libre mínima será de 3,00 m.

4. Ventilación e iluminación.

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

5. Emisiones y residuos.

Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.

6. Espacios libres.

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

7. Protección contra fuego.

Las edificaciones industriales entre medianeras, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse un callejón de 5,00 m. de ancho, libre de obstáculos, lateral a las edificaciones, en aquellas que estuvieran separadas respecto a algún lindero.

Artículo 5.2.3. *Compatibilidad con otros usos.*

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

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

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

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

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

5. Se cumplirán las condiciones de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas de los edificios.

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

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

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

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

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

9. Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario.

Artículo 5.2.4. *Talleres domésticos en la vivienda del propietario.*

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, en cuanto al número y dotación de los aseos, a lo que disponga la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCION SEGUNDA. — OFICINAS.

Artículo 5.2.5. *Definición y clasificación.*

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

Artículo 5.2.6. *Condiciones del uso de oficinas.*

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.

2. La altura libre mínima será de 2,70 m., con la excepción del apartado anterior.

3. Los locales de hasta 200 m.² de superficie, contarán con un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo y por cada 100 m.² más o fracción, aumentarán en un inodoro y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo, en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaño en el que se podrá situar el lavabo.

Artículo 5.2.7. *Compatibilidad con el uso residencial.*

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

Artículo 5.2.8. *Despachos profesionales en la vivienda del propietario.*

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares.

Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCION TERCERA. — SALAS DE REUNION PARA EL OCIO.

Artículo 5.2.9. *Definición y clasificación.*

El uso de salas de reunión para el ocio, engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como bares, cafeterías, restaurantes, casinos, salas de bingo, discotecas, etc.

Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

Artículo 5.2.10. *Condiciones de las salas de reunión para el ocio.*

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

– Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle.

– Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

– La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 m., pudiendo reducirse a 2,70 m. en locales de superficie inferior a 9 m.².

– Los locales de hasta 200 m.² de superficie de sala de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m.² más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.

– Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un anteaño en el que se podrá situar el lavabo.

– Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 5.2.11. Compatibilidad con el uso residencial.

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

SECCION CUARTA. — HOSPEDAJE.**Artículo 5.2.12. Definición.**

El uso de hospedaje, engloba a aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas.

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

Artículo 5.2.13. Condiciones del uso hospedaje.

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

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas para vivienda en el art. 5.1.2 de estas Ordenanzas y Normas.

2. En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para las salas de reunión para el ocio.

3. Se observarán las condiciones establecidas en las Normas de Clasificación de Establecimientos Hoteleros.

CAPITULO 3. — USO DOTACIONES URBANISTICAS.

El uso dotaciones urbanísticas engloba todas las siguientes actividades:

- a) Vías públicas.
- b) Servicios urbanos.
- c) Espacios libres públicos.
- d) Equipamientos.

Las vías públicas es el sistema de espacios 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.

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

SECCION PRIMERA. — SERVICIOS URBANOS.**Artículo 5.3.1. Definición y clasificación.**

El uso de servicios urbanos comprende los sistemas 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.

Artículo 5.3.2. Condiciones de los servicios urbanos.

Pueden ser de titularidad pública o privada.

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

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

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

En Suelo Urbano, las redes de transporte de los distintos suministros, serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.

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

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

SECCION SEGUNDA. — ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.**Artículo 5.3.3. Definición y clasificación.**

Espacios libres públicos es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas 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 los equipamientos.

Aquellos espacios, específicamente destinados a la plantación de especies vegetales se denominarán zonas verdes.

Podrán delimitarse también zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo cualquier otro uso.

Artículo 5.3.4. Condiciones de los espacios libres públicos.

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.

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

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

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

Todos los parques, jardines y espacios de uso público, excepto los citados en el párrafo anterior, deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo, contar con pendiente transversal inferior al 2% y longitudinal inferior al 6%, según lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.

Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compactadad no inferior al 90% del proctor.

Las reservas de suelo para el sistema de espacios libres públicos derivadas del establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado cumplirán las condiciones especificadas en el artículo 105 del RUCyL.

En todo caso, la totalidad de las superficies integrantes del sistema de espacios libres públicos cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

SECCION TERCERA. — EQUIPAMIENTOS.**Artículo 5.3.5. Definición y clasificación.**

Equipamientos es el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, distinguiéndose los siguientes según su carácter:

1. Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
2. Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
3. Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
4. Sanitario-asistencial: Hospitales, ambulatorios, etc. (Excepto consultas privadas de médicos).
5. Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
6. Espectáculos: Cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
7. Comercial.
8. Otros Servicios: Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados, centros de comunicaciones, etc.

Se consideran incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Artículo 5.3.6. Condiciones del uso equipamientos.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

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

No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio.

1. Equipamiento educativo.

Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.), así como la reglamentación específica del Ministerio de Cultura.

Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes.

2. Equipamiento cultural.

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

3. Equipamiento religioso.

Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos.

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

4. Equipamiento sanitario-asistencial.

Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación.

Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad.

5. Equipamiento deportivo.

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

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

6. Equipamiento de espectáculos.

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

7. Equipamiento comercial.

Es el conjunto de actividades que están dedicadas a la venta de mercaderías al público, al por mayor o al por menor.

Puede desarrollarse en locales comerciales situados en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo comercial.

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

— La superficie de venta será de 4 m.² como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.

— La altura libre interior mínima de los locales podrá reducirse a 2,70 m. en locales de superficie de venta inferior a 9 m.².

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

8. Otros servicios.

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

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

Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades, previo visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO 4. — TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

Artículo 5.4.1. Definición y clasificación.

El uso de transporte y comunicaciones se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Garajes y aparcamientos.
2. Gasolineras.
3. Cementerios de coches (Prohibidos en todo el término).
4. Estaciones de autobuses.

Artículo 5.4.2. Condiciones de los garajes y aparcamientos.

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

Excepto en viviendas únicas, se cumplirán las siguientes condiciones:

1. La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

Automóvil: 4,50 m. x 2,20 m.

Furgoneta: 6,00 m. x 2,50 m.

Camión: 9,50 m. x 3,20 m.

2. A efectos de cómputo de la superficie total que incluya la necesaria para acceso y maniobra se considerará a razón de 20 m.² útiles por plaza.

3. No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo.

4. La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos de cuelgue, siendo de 2,25 m. en el resto del forjado de techo.

5. Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 18% en tramos rectos ni un 14% en curvas y tendrán un ancho mínimo de 3,00 m.

6. En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de pendiente máxima del 6% y 5,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo, excepto en los garajes privados.

7. Será de aplicación lo contenido en la Norma Básica de la Edificación Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios, NBE-CPI-96.

8. Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.

9. No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.

10. Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industrial.

11. Los aparcamientos públicos podrán realizarse en los laterales de las vías, en las que se reservará una franja de 2,00 m. a este fin o en áreas expresamente delimitadas.

12. En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de transporte de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional.

Cuando el número de plazas alcance a 10, se reservará al menos 1.

13. Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un «área de acercamiento», que será de 1,20 m. de ancho si es contigua a uno de los lados mayores de la plaza (4,50 x 3,40, dimensiones totales) o de 1,50 m. cuando lo sea a uno de los lados menores (6,00 x 2,20, dimensiones totales).

Artículo 5.4.3. Condiciones de las gasolineras.

Las gasolineras no podrán situarse en colindancia con ninguna edificación y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso industrial.

Podrá edificarse un máximo de 50 m.² en superficie cerrada y cubierta y un máximo de 100 m.² de superficie cubierta no cerrada.

La edificación será de una planta y no sobrepasará en superficie cerrada los 4 m. a cornisa y los 7 m. en el resto.

Artículo 5.4.4. Condiciones de las estaciones de autobuses.

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial específica de aplicación, con la del uso de salas de reunión para el ocio y la de los distintos usos que aglutine, oficinas, garaje, etc.

Su emplazamiento será tal que los autobuses no tengan que atravesar el núcleo urbano para salir de él y no entorpezcan el normal tráfico.

No sobrepasarán una edificabilidad de 1 m.²/m.² sobre la superficie de la parcela, y una ocupación máxima de la superficie cerrada del 60%, y en total con la abierta del 70%.

Su altura será de una planta e inferior a 4 m. a cornisa.

CAPITULO 5. – NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

Se distinguen los siguientes tipos:

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

SECCION PRIMERA. – RED VIARIA. PAVIMENTACION.

Artículo 5.5.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de Ordenación. La propiedad deberá hacer manifiesta las alineaciones a través del cierre exterior con las características marcadas en las presentes Ordenanzas y Normas, atendiendo a lo especificado en los arts. 4.5.10, 6.2.4, 6.2.6 y 6.2.11.

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

Tipo de vía	Pendiente máx.
Aceras	Según vía
Vías peatonales	8,00%
Vías urbanas de acceso rodado	12,00%
Vías principales distribuidoras	10,00%
Vías en áreas industriales	7,50%
Vías perimetrales, circunvalatorias y de accesos	7,00%

Artículo 5.5.2. Condiciones de las vías públicas.

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

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

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

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación, y en lo que no se oponga a lo dispuesto en la legislación anteriormente citada, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Sección
Aceras	
Vías de ancho menor a 6 m.	0,60 m.
Vías de ancho entre 6 y 8 m.	1,00 m.
Vías de ancho mayor a 8 m.	1,50 m.
Vías peatonales	3,50 m.
Vías urbanas de acceso rodado	6-8 m.
Vías principales distribuidoras	8-10 m.
Vías en áreas industriales	12-18 m.
Vías perimetrales, circunvalatorias y de accesos	15-20 m.

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

1. Vías Peatonales:

Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las rejillas, tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento. La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 2 cm.

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

Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 8%, al margen de mayores limitaciones exigidas por la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

En todo caso, cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

2. Vías de tráfico rodado:

La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.

En el ámbito del Conjunto Histórico de Villahoz se recomienda la utilización de pavimentos de piedra o adoquín.

Las vías públicas dispondrán de acera para peatones de anchura mínima de 0,60 m. para vías de ancho inferior a 6 m., 1,00 m. para vías de ancho comprendido entre 6 y 8 m. y de 1,50 m. para vías de ancho superior a 8 m. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales.

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales en el centro de la calzada, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

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

Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. Ø en el extremo de las mismas.

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

Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vía a la que serán de aplicación vienen señalados en el siguiente cuadro:

Tipo firme	Composición	Espesor Min.(cm.)	Aplicación
Tipo I	Mezcla bituminosa en caliente	0.06	Vías urbanas de acceso rodado
	Base granular	0.20	Vías principales distribuidoras
	Sub-base granular	0.20	Vías en áreas industriales
Tipo II	Hormigón HP-40	0.18	Vías perimetrales, circunvalatorias y de accesos
	Sub-base granular	0.15	Vías urbanas de acceso rodado
			Vías principales distribuidoras
Tipo III	Baldosa	s/Tipo	Vías en áreas industriales
	Mortero cemento	s/Bald	Aceras
	Hormigón H-100	0.10	Vías peatonales

En el ámbito del Conjunto Histórico de Villahoz no se permite la colocación de señales de tráfico adosadas a edificios, debiendo adoptarse un sistema de señalización que no perturbe el ambiente y edificios de interés.

SECCION SEGUNDA. – RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 5.5.3. Abastecimiento de agua potable.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1423/1982, de 18 de junio.

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

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

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

Artículo 5.5.4. Red de distribución de agua. Red de riego.

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm.². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

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

Los materiales constitutivos de la red podrán ser fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión y el polietileno de alta y baja densidad. En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

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

Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 250 litros por habitante y día, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de actuación se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio.

La disposición de los mismos, salvo indicación contraria de la normativa específica, será tal que no existan distancias superiores a los 150 m. entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos de extinción de incendios, pudiendo aumentar hasta 200 m. en áreas residenciales de baja densidad (<15 viv/Ha.).

En el ámbito del Conjunto Histórico de Villahoz se prohíbe el trazado por fachada de cualquier tipo de canalización, así como la colocación en fachada de los contadores, que deberá resolverse en el interior de las edificaciones.

SECCION TERCERA. — RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO.

Artículo 5.5.5. Red de alcantarillado.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado, para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones superiores. Las uniones podrán ser encochetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas. Las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena compactada.

También podrán utilizarse tuberías de fibrocemento sanitario, polícloruro de vinilo (PVC) y polietileno, aconsejándose el empleo de juntas estancas y flexibles. En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1 m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm. de diámetro, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o al terreno mediante pozo filtrante si el terreno es suficientemente permeable, sin disponer nunca los pozos de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.

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

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

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

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg., pudiendo admitirse hasta 5 m/sg. en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos.

La velocidad mínima será de 0,50 m/sg. para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m.³.

Artículo 5.5.6. Saneamiento.

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título Octavo de las presentes Ordenanzas y Normas, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de la fosa séptica y la del tanque «imhoff», siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimientos, cuyas dimensiones guardarán la proporción 4:1, siendo el primero 4 veces mayor en volumen al segundo, accesibles por tapas superiores.

Cumplirán con la NTE-isd respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

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

SECCION CUARTA. — RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

Artículo 5.5.7. *Distribución de energía.*

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, si bien podrá ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

En el ámbito del Conjunto Histórico de Villahoz se prohíbe la colocación en fachada de cualquier tipo de cableado, canalización, etc., así como la colocación de los armarios de contadores, lo que se resolverá en el interior de las edificaciones.

Artículo 5.5.8. *Alumbrado público.*

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado.

Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,00 m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de luminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

<i>Tipo de calle</i>	<i>Luminancia (lux)</i>	<i>Uniformidad media</i>	<i>Lámpara recomendada</i>
Calles principales	12; 15	0,30; 0,40	VSAP
Calles secundarias	7; 12	0,25; 0,30	VSAP
Vías peatonales y Z.V.	5; 7	0,15; 0,20	VSAP; VMCC

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

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

Se admitirá para el control del deslumbramiento luminarias del tipo «cut-off» y «semi cut-off». En vías peatonales y zonas verdes o espacios libres públicos se admitirán luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación.

Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

En el ámbito del Conjunto Histórico de Villahoz, los aparatos de alumbrado y farolas no perturbarán, por diseño y situación, el ambiente ni la adecuada contemplación de los edificios con valor histórico, artístico, ambiental o cualquier otro elemento digno de ser considerado.

SECCION QUINTA. — RED DE TELEFONIA.

Artículo 5.5.9. *Componentes principales de la red.*

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión y está compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica y los armarios de interconexión, que pueden ser del tipo adosados en fachada, instalados sobre poste, o bien sobre pedestal, debiendo optar por uno u otro modelo en función de la calidad estética o ecológica del entorno. El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de la Compañía Telefónica.

2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo. En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telefónicas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

3. Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local, es decir, pudiendo considerar esta etapa como la correspondiente a la acometida del abonado.

Artículo 5.5.10. *Consideraciones generales.*

Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares.

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm., con un mínimo de 2 conductos por sección. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cm.

Las separaciones entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser, como mínimo, las siguientes:

1. Línea de Alta Tensión (>500v.) 25 cm.
2. Línea de Baja Tensión (<500v.) 20 cm.
3. Otros servicios: Gas, agua, etc. 30 cm.

En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telefonía con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discorra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

El material de los cables es el cobre electrolítico recocido y aislamiento de polietileno coloreado, con cubierta formada por una cinta de aluminio recubierta con copolímero de etileno y otra de polietileno.

En el ámbito del Conjunto Histórico de Villahoz, se prohíbe la colocación en fachadas de cualquier tipo de cableado, canalización, etc., así como la disposición de cajas de conexión o distribución. Asimismo, las cabinas telefónicas, caso de instalarse, serán de color y diseño apropiados al entorno, predominando los colores oscuros y mates.

TITULO SEXTO. — CONDICIONES PARTICULARES
EN SUELO URBANO

CAPITULO 1. — REGIMEN DEL SUELO URBANO.

SECCION PRIMERA. — CAMPO DE APLICACION.

Artículo 6.1.1. *Definición y condiciones del suelo urbano.*

Como ya se ha referido en la Memoria Justificativa, el suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas SU tiene la condición de urbano por reunir alguna de las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los criterios definidos en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

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

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

- Zona Conjunto Histórico.
- Zona 1. Edificación entre medianeras.
- Zona 2. Edificación aislada.
- Zona 3. Edificación Industrial Agropecuaria.
- Unidades de Actuación.

Los espacios libres y zonas verdes, equipamientos y red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

SECCION SEGUNDA. – CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 6.1.2. *Derechos y deberes de los propietarios.*

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

La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales para los propietarios:

1. En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán:

a. Costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, definidos en el artículo 68 de la LUCyL/99, para lo que se delimitan las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (A.A.U.), interesando las parcelas y ámbitos afectos por los déficits infraestructurales mencionados.

b. Regularizar las vías públicas.

c. Ejecutar en su caso las obras correspondientes.

d. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

e. En su caso, adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, para lo que se delimitan las denominadas Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización (A.A.N, A.A.N.U.), interesando las parcelas y ámbitos afectos por la modificación de la configuración.

Además, edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

2. En Suelo Urbano No Consolidado, incluido en Unidades de Actuación (U.A.), los propietarios deberán:

a. Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso.

c. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d. Edificar los solares en las condiciones que señalen las presentes Normas y la licencia urbanísticas.

En Suelo Urbano No Consolidado las presentes Normas establecen el reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, mediante la utilización para ello el coeficiente denominado «aprovechamiento medio».

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector por su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

– El aprovechamiento lucrativo total del sector se obtiene sumando todos los aprovechamientos lucrativos que las Normas permiten, incluyendo las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las públicas.

– Los aprovechamientos se expresan siempre en metros cuadrados construibles en el uso predominante, y para ello, en su caso, las presentes Normas fijarán, en las fichas de desarrollo correspondientes, los coeficientes de ponderación entre dicho uso y los demás que se permitan.

– De la superficie total del sector se deduce la superficie ocupada por dotaciones urbanísticas públicas ya existentes, tanto de carácter general como local, salvo las que hayan sido adquiridas por las Administraciones públicas por expropiación u otras formas onerosas.

Artículo 6.1.3. *Condiciones previas a la edificación.*

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías.

En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al rescancimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

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

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

Los gastos de urbanización serán sufragados de forma equitativa según establezca el sistema de actuación elegido, por contribuciones especiales, o por otra fórmula adoptada por el Ayuntamiento.

CAPITULO 2. – NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA CONJUNTO HISTORICO DE VILLAHZO.

SECCION PRIMERA – CONDICIONES DE APLICACION.

Artículo 6.2.1. *Ámbito y definición. Tipologías permitidas.*

La Zona denominada «Conjunto Histórico de Villahoz», se establece en base a la delimitación planteada según Real Decreto 3307/1983, de 2 de noviembre, del Ministerio de Cultura.

En su ámbito se establecerán las determinaciones de ordenación detallada aludida en el artículo 43 del la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Se establecen dos niveles o grados diferentes.

– Nivel A: Ordenanza de Conservación y recuperación.

Se establece sobre aquellas parcelas que contengan edificios o elementos que se pretende proteger, conservar o recuperar. Su ámbito de aplicación viene definido en los correspondientes planos de ordenación.

– Nivel B: Ordenanza de Renovación o Nueva edificación.

Se establece sobre aquellas parcelas actualmente vacantes de edificación o que contengan edificaciones o construcciones susceptibles de renovación por su escaso valor histórico, artístico, arquitectónico o cultural.

En ambos casos, la tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle.

Artículo 6.2.2. *Complementariedad con los demás títulos.*

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Noveno.

Artículo 6.2.3. *Aplicación de las condiciones a las edificaciones existentes.*

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y art. 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mis-

mas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

— Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

— Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

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

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

1. Su construcción sea anterior al año 1940.

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

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

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación, deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 114 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, en los términos señalados en el artículo 341 del RUCyL.

Con independencia de las sanciones correspondientes, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 de la LUCyL, si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento requerirá a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo señalado en el apartado 5.b del artículo 341 del RUCyL.

Para aquellos actos, construcciones, edificaciones o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, les será de aplicación el régimen urbanístico anterior, a los efectos de la restauración de la legalidad que, en todo caso, deberá llevarse a cabo en un plazo no superior al año desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística (según artículo 3.3.2 de las presentes Ordenanzas y Normas), respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el párrafo anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

El régimen transitorio contemplado en los dos párrafos precedentes no será de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones a las que hace referencia el segundo párrafo del presente artículo.

Artículo 6.2.4. Demolición de edificaciones y sus partes. Cerramientos y vallas de piedra.

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y, en su caso, a lo establecido en el Título Noveno sobre elementos protegidos.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 37 de la LUCyL, deberán mantenerse las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

En general, y además de las protecciones establecidas en el Catálogo de las presentes Normas Urbanísticas, deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción.

En estos casos sólo será posible la demolición y rejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

También será posible la demolición de los muros de fachada, en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, y siempre que no cuenten con algún tipo de protección de los previstos en estas Ordenanzas y Normas, cuando exista compromiso, que deberá adjuntarse en la solicitud de licencia, de reutilizar la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a los elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:

1. Materiales de cubierta; teja cerámica curva, según morfología tradicional.
2. Muros de sillarejo o mampostería de piedra de la zona.
3. Carpinterías exteriores, balcones, etc., siempre que sean recuperables.
4. Bandejas de balcones y ménsulas de piedra, que no podrán ser sustituidas por otro material.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del artículo 2.2.10 de las presentes Ordenanzas y Normas, y la especificada para los elementos situados dentro del perímetro del Conjunto Histórico, en su caso.

Se consideran protegidos todos las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición en las condiciones siguientes:

— Excepcionalmente, cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.

— Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla.

En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCION SEGUNDA. — CONDICIONES DIMENSIONALES.

Artículo 6.2.5. Parcela mínima.

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 4.1.4.

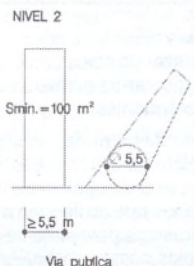
En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas.

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

1. En el nivel A, no se permiten segregaciones. Únicamente se permiten agregaciones cuando éstas respeten la edificación o trazas existentes de la misma.

2. En el nivel B

- La superficie mínima de la parcela será: 100 m².
- El frente a vial con servicios será como mínimo: 5,50 m.
- Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo: 5,50 m. Ø.



Artículo 6.2.6. Alineaciones y retranqueos.

– Nivel A:

Las alineaciones serán las existentes, conforme a lo indicado en los planos de ordenación correspondientes O.2.1 y O.2.2.

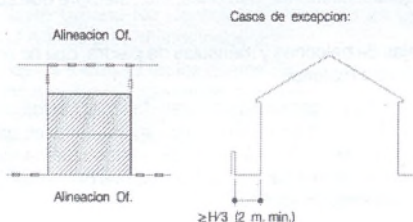
Los retranqueos a la alineación oficial, linderos laterales y lindero trasero serán los actualmente existentes, no pudiendo la línea de edificación retranquearse o avanzar respecto de su traza actual, salvo para los casos de excepción contemplados en los artículos 6.2.7 y 6.2.9, en los términos allí expuestos.

– Nivel B:

1. Posición respecto a la alineación oficial.

La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Excepcionalmente, se permite el retranqueo cuando la parcela tenga un fondo superior a 15 m. y de frente a dos calles opuestas, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de $H/3$ y 2 m.



La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

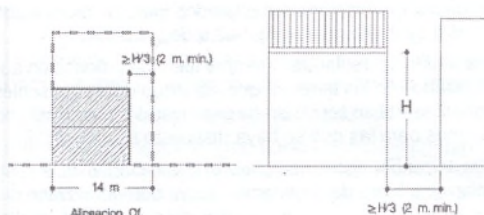
Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel («dientes de sierra») a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúa sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco e igual tratamiento de fachada, de altura mínima 2,50 m.

2. Posición respecto a los linderos laterales.

La edificación se adosará a los linderos laterales.

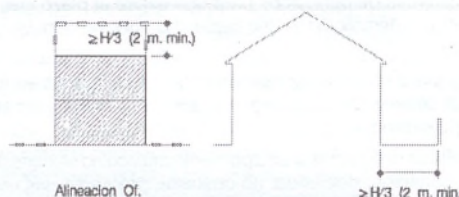
Excepcionalmente, se permite la separación a uno de ellos cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina. El retranqueo será igual o superior a $H/3$ y 2 m. mínimo, siendo «H» la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el artículo 4.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo.



La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

3. Posición respecto al lindero trasero.

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a $H/3$ y 2 metros como mínimo, siendo H la altura definida para patios en el artículo 4.2.4 de estas Ordenanzas y Normas.



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

- a) En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
- b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 15 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.

4. Medianerías.

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

Artículo 6.2.7. Ocupación.

– Nivel A:

La ocupación será la actualmente existente.

Únicamente se permitirá la ampliación de la ocupación respecto al párrafo antes indicado para permitir desarrollar el programa de vivienda mínima establecido en las presentes Ordenanzas y Normas, lo cual deberá quedar convenientemente justificado en la memoria del proyecto, y siempre que la edificación objeto de la ampliación no cuente con un grado de protección Integral o Estructural.

– Nivel B:

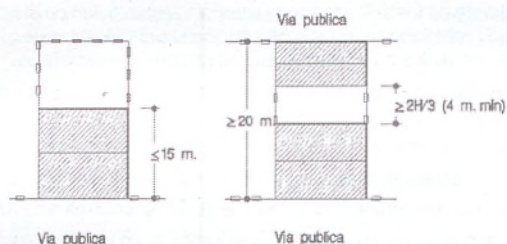
La ocupación, vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la misma trazada a 15 m.

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

La planta baja podrá ocupar un fondo máximo de 25 m., siempre y cuando se trate de espacios únicos o se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas que la forman.

Excepcionalmente, para parcelas colindantes con edificaciones tradicionales del nivel A, se permitirá igualar la ocupación a la de éstas si presentaran fondos edificados superiores a los 15 m.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 20 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a $2H/3$, con mínimo de 4 m., siendo H la altura definida para patios.



Artículo 6.2.8. Edificabilidad.

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

Artículo 6.2.9. Alturas.

– Nivel A:

Como norma general, se mantendrá la altura de cornisa y el número de plantas existente.

Excepcionalmente se permite la ampliación en altura cuando la edificación existente se encuentre en alguna de las situaciones siguientes y siempre que no cuente con grado de protección Integral o Estructural:

– Para completar la altura hasta la correspondiente a dos plantas.

– Cuando no alcance en sus respectivas plantas la altura libre de pisos mínima de 2,50 m.

En todo caso, en aquellas actuaciones colindantes con elementos integrantes del Catálogo de las presentes Normas Urbanísticas o que se sitúen en el perímetro del conjunto histórico, previa la concesión de licencia municipal, el proyecto deberá contar con informe favorable de la Delegación Territorial de Burgos del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

– Nivel B:

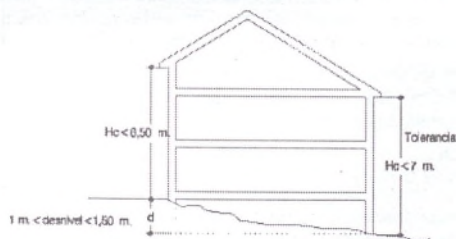
Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el artículo 4.1.22 y medida según se detalla en el artículo 4.1.23 ó 4.1.24 debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm. por debajo del borde más exterior de la teja.

Caso de existir local comercial en planta baja, lo cual vendrá suficientemente documentado en el proyecto técnico, la altura de cornisa será de 7 m.

En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m. e inferior a 1,50 m. entre las rasantes de las fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el artículo 4.1.23, podrá ser de 7 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

En caso de desnivel superior a 1,50 m. la altura podrá ser de 7,50 m.



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

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano.

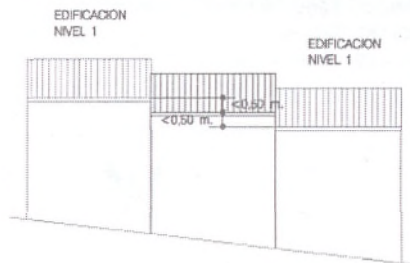
La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m., y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas.

En todo caso, aquellas edificaciones que se sitúen en colindancia con edificaciones de dos plantas del nivel A deberán tender a igualar la altura de cornisa a la del colindante, siempre y cuando en éste se dé la condición de edificación tradicional en todas sus plantas, aun cuando dicha altura fuera superior a la permitida, no pudiendo ser superior ni inferior en más de 0,50 m. de la cornisa de la edificación colindante.

Si la edificación se ubicara entre dos edificaciones del nivel A, deberá escalonar su altura entre las de ambas edificaciones tradicionales.



SECCION TERCERA. – CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS.

Artículo 6.2.10. Condiciones higiénicas.

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

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

Artículo 6.2.11. Condiciones estéticas.

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

2. En el nivel A, la forma, estructura, colores, textura y materiales de fachada y cubierta, aleros, elementos volados, carpinterías, etc., serán los actualmente existentes, siempre que se identifiquen con los invariantes tipológicos tradicionales de la zona.

En caso de que se procediese a renovar, acondicionar, reparar, o, en aplicación de las determinaciones establecidas en los artículos 6.2.7 y 6.2.8, a ampliar las edificaciones existentes, dichas renovaciones o ampliaciones se llevarán a cabo utilizando idénticos materiales, texturas y colores que los de las edificaciones actuales, llegando en su caso a reutilizar los mismos materiales de derribo, según lo dispuesto en el artículo 6.2.4.

Del mismo modo, caso de permitirse el abrir nuevos huecos con destino a una mejor habitabilidad o incrementar en altura la edificación, los nuevos huecos deberán conjugarse con los existentes para acentuar o mantener la tipología y composición existente, así como componerse con éstos, equilibrándose en superficie con los de planta baja.

3. Además, en el nivel B se cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) En aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 37 de la LUCyL y 17 del RUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada. Los materiales y su colocación responderán a soluciones estructurales y/o constructivas, y no meramente decorativas.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 4.5.4, son: fábricas de piedra natural de la zona, mamposterías o silleras tomadas con morteros bastardos de color similar a la piedra, permitiéndose además los revocos o morteros coloreados con los tonos de color ocres, terrosos, que se fundan con los de las edificaciones tradicionales y la fábrica de ladrillo rústico tipo tejar. No se permitirán los aplacados.

Se recomienda la realización de jambas, dinteles y alféizares al modo tradicional, es decir, bien a base de piezas enterizas de piedra de la zona, bien conformando arcos de medio punto en el acceso principal o mediante la colocación de dinteles de madera.

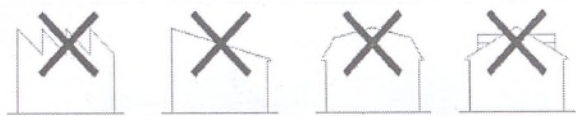
Las medianerías vistas se tratarán con idéntico material al de fachada.

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

La pendiente estará comprendida entre 15° y 25°, con las limitaciones expresadas en el artículo 4.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura.
4. Se prohíbe la construcción de troneras o buhardillas.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Las ventanas cenitales tipo velux tendrán unas dimensiones máximas de 0,80 m. de anchura por 1,20 m. en el sentido de la pendiente de cubierta, y responderán a la composición general de la fachada. Su borde inferior se situará a una distancia superior a 1,50 m. del plano de fachada.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocre y pardos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Las chimeneas se realizarán según tipologías y materiales coherentes con el resto de la edificación.

Cualquier otro tipo de elemento funcional o instalación que se pretenda ubicar sobre la cubierta habrá de resolver su mimetismo con el conjunto y ser previamente aprobado por el Ayuntamiento.

En especial se procurará la mayor ocultación posible de antenas convencionales y parabólicas, retranqueando su ubicación respecto de la línea de fachada todo lo que sea técnicamente posible.

Los canalones y bajantes deberán ser de chapa, en tonos mates y oscuros similares a los del resto de la carpintería.

d) Los huecos de la planta baja deberán componerse según los de las plantas superiores, predominando el macizo sobre el hueco, tendiendo a la proporción vertical. Sólo se admitirán dimensiones mayores para entradas a garaje. El ancho máximo de los huecos en este último caso será de 3 m.

Las puertas de los garajes serán de madera.

Quedan prohibidos los capialzados exteriores.

e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 4.5.4 y podrán ser preferentemente de madera, o bien metálicas con acabado pintado o lacado en tonos marrones mates y oscuros.

No se permitirá la colocación de persianas ni contraventanas exteriores. Para el oscurecimiento se utilizarán cuartillos o frailerios interiores.

Las ventanas serán practicables de dos hojas iguales y eje vertical.

Las barandillas de los balcones y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

f) Los balcones son los únicos elementos volados permitidos, de las características establecidas en el artículo 4.5.5. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los balcones se ajustará a lo establecido en el artículo 4.5.5. Se recomienda el diseño de bandeja sobre ménsulas de piedra, a la manera de los balcones de las edificaciones tradicionales.

El vuelo máximo de estos elementos será en función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

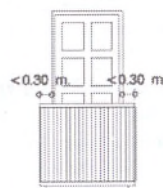
Anchura o separación menor de 4 metros: No se permiten salientes.

Anchura o separación entre 4 y 6 metros: Saliente máximo 0,30 m.

Anchura o separación mayor de 6 metros: Saliente máximo 0,50 m.

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

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado.



Quedan prohibidos los remetedos.

g) Será obligatorio la realización de cornisas o aleros de vuelo mínimo de 30 cm. El vuelo máximo será en función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 metros: Saliente máximo 0,30 m.

Anchura o separación mayor de 6 metros: Saliente máximo 0,50 m.

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

Las cornisas o aleros se realizarán a la manera tradicional, mediante el vuelo de las primeras hiladas de las tejas o las últimas hiladas de ladrillo o mediante entablado sobre el vuelo de canecillos de madera.

h) No se permitirán promociones de más de dos viviendas iguales ni frentes de fachada superiores a 50 m.

i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltos, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.

j) En los casos de excepción contemplados en los artículos 6.2.5 y 6.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 6.2.6.

En todo caso, para aquellos solares actualmente vacantes de edificación, será obligatoria la realización de un cerramiento de altura no inferior a 1,80 m., con un acabado en revoco o mortero coloreado en los mismos tonos ocre y terrosos que los tipológicos de la zona.

m) Se prohibirá la colocación de rótulos publicitarios perpendiculares a fachada, permitiéndose únicamente rótulos no autoluminosos, de ancho igual o menor a la dimensión del hueco donde se pretenda instalar, siendo de hierro de forja con letras huecas sobre el mismo.

4. Podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Consejería competente en materia de Cultura.

SECCION CUARTA. — CONDICIONES DE USO.

Artículo 6.2.12. *Uso principal.*

En ambos niveles, el uso principal de la Zona es el residencial, en la categoría de vivienda única.

Artículo 6.2.13. *Usos compatibles.*

1. *Uso productivo:*

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

a. Se permiten los talleres industriales artesanos, que podrán desarrollarse en planta baja o inferiores, con una superficie máxima de 150 m.2, vinculados a vivienda unifamiliar.

b. Como caso particular, se permite el uso agrícola existente, en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo

anterior, y 4 m. máximo de altura a cornisa, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las explotaciones ganaderas se consideran prohibidas.

c. Se permite el uso de hospedaje y hostelería, que puede desarrollarse en edificio exclusivo.

d. Se permite el uso oficinas, en sus categorías de oficinas profesionales públicas en planta baja y despachos profesionales vinculados a la vivienda del titular, en cualquier planta.

e. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos.

f. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. Uso dotaciones urbanísticas:

a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías, excepto en las de equipamiento deportivo y de espectáculos, y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, salvo el equipamiento comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con la autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

b. Las espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

c. Los proyectos de pavimentación, encintado de aceras e iluminación a realizar, necesitarán la aprobación previa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO 3. — NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.

SECCIÓN PRIMERA. — CONDICIONES DE APLICACIÓN.

Artículo 6.3.1. *Ámbito y definición. Tipologías permitidas.*

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

1. Nivel 1: Corresponde a las áreas inmediatas al conjunto histórico de Villahoz, donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior nivel. Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en estas áreas.

En concreto la zona corresponde a la carretera de Palencia a Lerma desde el Barrio de Santa Lucía hasta la Calle de las Escuelas, así como el espacio que se ubica entre la carretera y el conjunto histórico.

2. Nivel 2: Corresponde a las zonas que enlazan con el anterior nivel, situándose en un ámbito de transición entre la tipología de edificación alienada que caracteriza las zonas más antiguas de Villahoz y los nuevos desarrollos, existentes y propuestos, del municipio.

Así, se establece este nivel en las parcelas existentes entre el Camino de la Una (ambos márgenes) y las manzanas existentes entre la Travesía de la Carretera a Arcos y la Calle de las Cabas, a ambos lados de la Calleja de la Madre.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en el nivel 2 para determinadas parcelas se permite la vivienda pareada y la aislada, en las condiciones que se expresan en el art. 6.2.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

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

Artículo 6.3.2. *Complementariedad con los demás títulos.*

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Noveno.

Artículo 6.3.3. *Aplicación de las condiciones a las edificaciones existentes.*

Resultado de aplicación lo establecido para la Zona «Conjunto Histórico».

Artículo 6.3.4. *Demolición de edificaciones y sus partes. Cerramientos y vallas de piedra.*

Resultado de aplicación lo establecido para la Zona «Conjunto Histórico».

SECCIÓN SEGUNDA. — CONDICIONES DIMENSIONALES.

Artículo 6.3.5. *Parcela mínima.*

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 4.1.4.

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

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

1. En el resto de los casos, la superficie mínima de la parcela será:

Nivel 1: 100 m.².

Nivel 2: 150 m.².

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

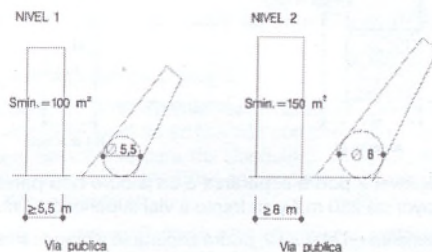
Nivel 1: 5,5 m.

Nivel 2: 8 m.

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

Nivel 1: 5,50 m. Ø.

Nivel 2: 8 m. Ø.



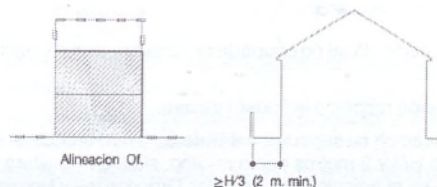
Para promociones públicas de vivienda protegida, se permitirá, en el nivel 2, un frente mínimo de 5 m. y diámetro inscrito de 5 m.

Artículo 6.3.6. *Alineaciones y retranqueos.*

1. Posición respecto a la alineación oficial:

La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Casos de excepción:



Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de H/3 y 2 m.

a) Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.

b) Cuando se trate de edificios singulares de carácter dotacional.

c) En el nivel 2, en actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.

d) Igualmente en el nivel 2, para parcelas mayores de 250 m.² y 14 m. de frente, en cuyo caso el retranqueo será de H/2 y 3 m.

e) En aquellos tramos de calles en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel («dientes de sierra») a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúa sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2,50 m. en el nivel 1 y 1,20 m. en el nivel 2.

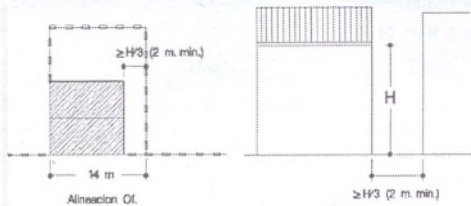
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los linderos laterales.

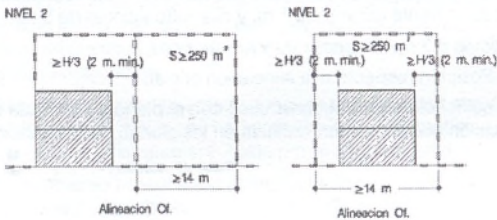
La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a $H/3$ y 2 m. mínimo, siendo «H» la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el artículo 4.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.
- b) Cuando se trate de edificios singulares de carácter dotacional.
- c) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.



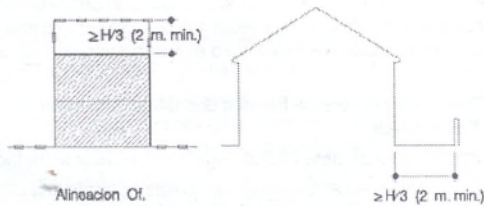
- d) En el nivel 2 podrá separarse a un lindero si la parcela colindante es mayor de 250 m.² y su frente a vial superior a 14 m.
- e) Igualmente en el nivel 2, podrá separarse a ambos linderos si la parcela propia es mayor de 250 m.² y su frente a vial superior a 14 m.



La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

3. Posición respecto al lindero trasero.

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a $H/3$ y 2 metros como mínimo, siendo H la altura definida para patios en el artículo 4.2.4 de estas Ordenanzas y Normas.



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

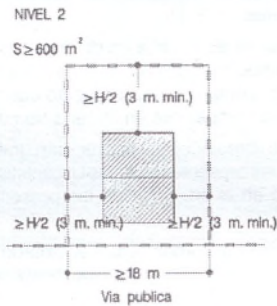
- a) En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
- b) Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 15 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.

- c) Cuando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- d) En edificaciones de proyecto unitario destinadas a vivienda única, siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.

4. Medianerías.

No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándolos cuerpos de edificación o revistiéndolos con los mismos materiales y calidad de fachada.

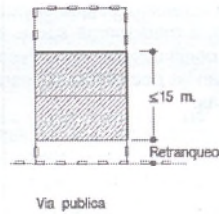
5. En el nivel 2, para parcelas mayores de 600 m.² y 18 m. de frente podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para la Zona 2, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona 1 respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos.



Artículo 6.3.7. Ocupación.

En general, resulta de aplicación lo establecido para el nivel B de la Zona «Conjunto Histórico».

Además, cuando la edificación se retranquee de la Alineación Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artículo anterior, los fondos citados anteriormente se considerarán a partir de la fachada principal de la construcción.



En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas dé como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 15 m., en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o, en caso de adosamiento a algún lindero, contando siempre con permiso del colindante.

En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad, tal como se refleja en los ejemplos del gráfico siguiente.



En cualquiera de los dos casos de excepcionalidad antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m.².

Se establece, para todas las tipologías, una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificación de 3,20 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante.

No podrá ocupar más del 50% del espacio libre de la parcela, ni 150 m.².

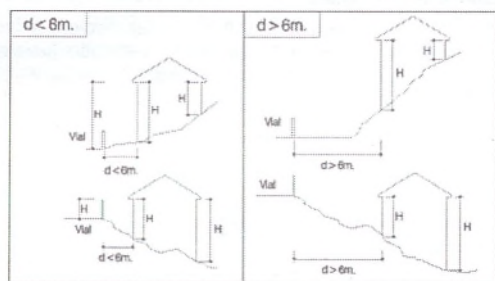
Artículo 6.3.8. Edificabilidad.

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

Artículo 6.3.9. Alturas.

En general, será de aplicación lo establecido para el nivel B de la Zona «Conjunto Histórico».

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificación se sitúa a retranqueo inferior a 6 m. Si es superior a 6 m., se medirá sólo desde la rasante del terreno.



SECCION TERCERA. — CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS.

Artículo 6.3.10. Condiciones higiénicas.

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona «Conjunto Histórico».

Artículo 6.3.11. Condiciones estéticas.

En general, será de aplicación lo establecido para el nivel B de la Zona «Conjunto Histórico».

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

a) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 4.5.4, son: en ambos niveles, sillerías, mamposterías y fábricas de piedra de la zona, revocos o morteros coloreados con los tonos de color que se fundan con los de las edificaciones tradicionales y el ladrillo tejar. Además, en el nivel 2 se permite la fábrica de ladrillo cara vista en el resto de la gama de los tonos ocres, pardos y rojizos.

b) Las medianerías vistas podrán acabarse con material diferente al del resto de la fachada pero siempre entre los apuntados en el apartado anterior.

c) La cubierta podrá contar con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones contenidas en el artículo 6.2.6.

La pendiente de la cubierta podrá oscilar entre 15° y 30°.

Como material de cobertura se permite, además de los especificados en el nivel B de la Zona Conjunto Histórico, la teja cerámica mixta, que en el nivel 2 podrá ser de cemento, si bien en los mismos tonos de color que el resto de las edificaciones tradicionales.

No será de aplicación lo establecido para la Zona «Conjunto Histórico» respecto del mimetismo de los elementos funcionales o instalaciones en cubierta ni en lo referente a la ocultación de antenas convencionales y parabólicas, si bien esta determinación se entiende deseable, sobre todo en el nivel 1 de esta zona.

d) Las carpinterías exteriores podrán ser correderas.

e) No se permitirán promociones de más de 3 viviendas iguales ni frentes de fachada superiores a 50 m.

SECCION CUARTA. — CONDICIONES DE USO.

Artículo 6.3.12. Uso principal.

El uso principal de la Zona es el residencial, en la categoría de vivienda única, permitiéndose las residencias comunitarias que serán de superficie inferior a 500 m.².

Artículo 6.3.13. Usos compatibles.

1. Uso productivo.

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

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

1. Deberá estar vinculado a vivienda del propietario.

2. Se permiten los locales que tengan hasta 300 m.² de superficie en el nivel 1 y 500 m.² en el nivel 2, de una sola planta y 4 m. máximo a cornisa, que en el nivel 2 no requerirá de vinculación a la vivienda.

3. Como caso particular, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 4 m. máximo de altura a cornisa si está asociado a vivienda, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

4. En el nivel 1 no se permitirán las explotaciones ganaderas. En el nivel 2 sólo se permitirán las existentes siempre que cuenten con la consideración de explotaciones familiares y cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en el Reglamento de Actividades Clasificadas.

b. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.

c. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. Uso dotaciones urbanísticas.

a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

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

– Equipamiento educativo: La ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 1,00 m.²/m.².

– Equipamiento cultural: La ocupación máxima será 60% y la edificabilidad 1,20 m.²/m.².

– Equipamiento religioso: La ocupación máxima será de un 50% y la edificabilidad de 1,00 m.²/m.².

– Equipamiento sanitario asistencial: La ocupación máxima será de un 70% y la edificabilidad de 1,40 m.²/m.².

– Equipamiento deportivo: La ocupación máxima será de un 60%, que no incluirá las instalaciones descubiertas, y la edificabilidad de 0,75 m.²/m.².

– Equipamiento de espectáculos: Según condiciones especificadas en los artículos 6.3.7 y 6.3.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

– Equipamiento comercial: Según condiciones especificadas en los artículos 6.3.7 y 6.3.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

– Otros servicios: Según condiciones especificadas en los artículos 6.3.7 y 6.3.8 de las presentes Ordenanzas y Normas.

b. Los espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Transportes y comunicaciones.

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

Sólo se admitirá la instalación de gasolineras o estaciones de autobuses en parcelas del nivel 2 que cuenten con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura.

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

CAPITULO 4. – NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACION EN AREAS DE BORDE.

SECCION PRIMERA. – CONDICIONES DE APLICACION.

Artículo 6.4.1. *Ambito y definición. Tipologías edificatorias.*

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

Concretamente podemos situar los ámbitos más significativos en los accesos a Villahoz desde la carretera de Lerma, el Camino de los Serranos a ambos lados y el margen norte de la Travesía de la Carretera de Arcos.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda única, con las compatibilidades correspondientes.

La tipología predominante es la vivienda aislada, permitiéndose la pareada.

Artículo 6.4.2. *Complementariedad con los demás títulos.*

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Noveno.

Artículo 6.4.3. *Aplicación de las condiciones a las edificaciones existentes.*

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona «Conjunto Histórico».

Artículo 6.4.4. *Demolición de edificaciones y sus partes.*

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona «Conjunto Histórico».

SECCION SEGUNDA. – CONDICIONES DIMENSIONALES.

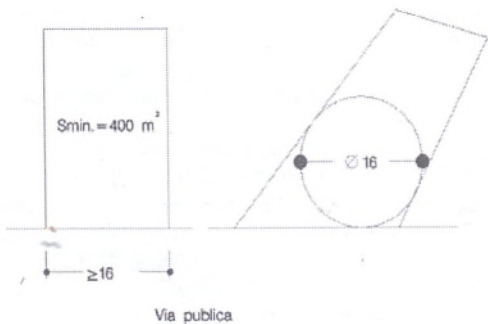
Artículo 6.4.5. *Parcela mínima.*

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 4.1.4.

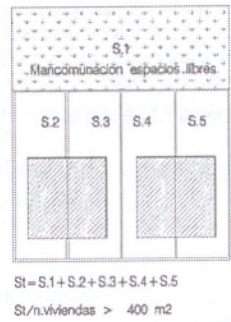
En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones al respecto de dimensiones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas y en el presente Capítulo al respecto de retranqueos y ocupación máxima.

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

- La superficie mínima de la parcela será: 400 m.2.
- El frente a vial con servicios será como mínimo: 16 m.
- Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo: 16 m. Ø.



Se permite la reducción de las dimensiones de parcela hasta 250 m.2 y 12 m. de frente, en promociones unitarias, debiendo mancomunar espacios libres, siempre que se mantenga la relación 1 viv./400 m.2, cumpliendo los retranqueos especificados a la alineación oficial y lindero trasero y sin que represente aumento en la edificabilidad ni ocupación.



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

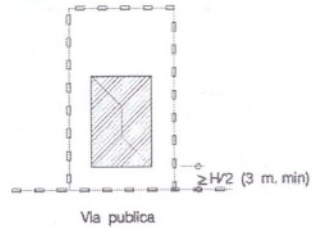
Será admisible una variación del 3% sobre las medidas anteriores en una sola parcela, cuando al realizar una segregación, fuera esa la diferencia necesaria para obtener una parcela más.

Artículo 6.4.6. *Alineaciones y retranqueos.*

1. *Posición respecto a la alineación oficial.*

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

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



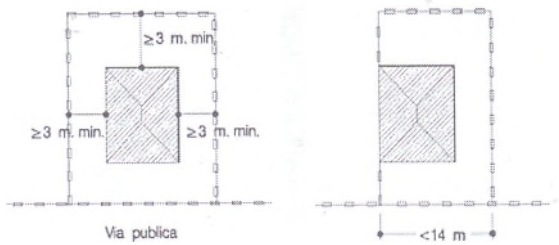
La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 1,00 m. y máximo 1,20 m. que solo podrá ser coronado por elementos vegetales y de cerrajería.

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

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m., pudiendo adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según un proyecto unitario.

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

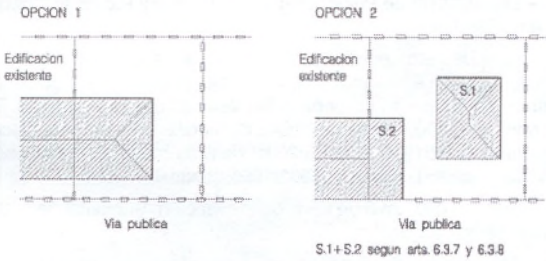
Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, ya existentes, y registradas con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas, tengan frente a vial menor a 14 m.



3. *Medianerías.*

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

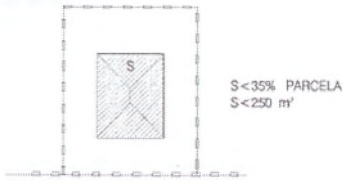
No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los artículos 6.3.7 y 6.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.



Artículo 6.4.7. *Ocupación.*

El área de movimiento de la edificación será el resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 35% de la parcela.

La edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m.².



Artículo 6.4.8. *Edificabilidad.*

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

Artículo 6.4.9. *Alturas.*

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

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

El uso equipamiento deportivo, residencial comunitario y sanitario asistencial podrá tener una altura total de 9 m.

SECCION TERCERA. — CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS.

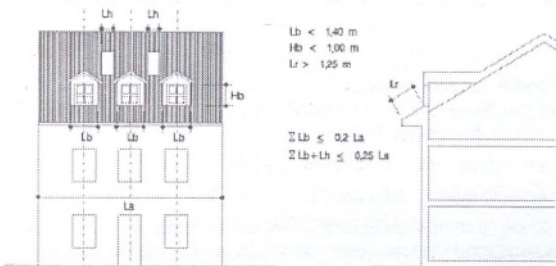
Artículo 6.4.10. *Condiciones higiénicas.*

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

Artículo 6.4.11. *Condiciones estéticas.*

Será de aplicación lo establecido para el nivel 2 de la Zona 1, artículo 6.3.11 con las siguientes precisiones:

- 1. Se permite el uso de la teja plana, cerámica y de cemento, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona 1.
- 2. Se permite la construcción de buhardillas (troneras) con las siguientes características:
 - Tendrán cubierta a dos aguas y deberán componerse de acuerdo a los huecos de las plantas inferiores.
 - Sus dimensiones se ajustarán según el croquis adjunto.



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

4. Se permiten los remetedos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 25% de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.

5. El vuelo máximo permitido para la formación de balcones será de 1,00 m, con 1,80 m. de frente y 1 m. para la formación de aleros.

6. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 30 m.

SECCION CUARTA. — CONDICIONES DE USO.

Artículo 6.4.12. *Uso principal.*

El uso principal de la Zona es el residencial en sus categorías de vivienda única y residencias comunitarias.

Artículo 6.4.13. *Usos compatibles.*

Será de aplicación lo establecido en la Zona 1, nivel 2, con las siguientes precisiones.

1. Se admite el uso productivo en todas sus categorías, en edificio exclusivo, superficie inferior a 500 m.², en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Se permite, para el uso dotacional deportivo, frentes de fachada de hasta 60 m. y altura máxima de cornisa de 9 m.

CAPITULO 5. — NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACION INDUSTRIAL AGROPECUARIA.

SECCION PRIMERA. — CONDICIONES DE APLICACION.

Artículo 6.5.1. *Ámbito y definición. Tipologías edificatorias.*

La Zona 3, se establece en el extremo nororiental del núcleo urbano de Villahoz, donde hay una fuerte implantación de usos agropecuarios.

Las Ordenanzas contenidas en el presente Capítulo tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en dicho ámbito.

Su extensión esta determinada en planos. El uso principal es el industrial-agrícola, con las compatibilidades que más adelante se indicarán. La tipología de la edificación es alineada.

Se aplicarán las condiciones particulares de los usos correspondientes establecidas en el Título Quinto, Capítulo 2.

Artículo 6.5.2. *Complementariedad con los demás títulos.*

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Normas, en especial el Título Cuarto y el Título Quinto.

Artículo 6.5.3. *Aplicación de las condiciones a las edificaciones existentes.*

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona «Conjunto Histórico».

Artículo 6.5.4. *Demolición de edificaciones y sus partes.*

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona «Conjunto Histórico».

SECCION SEGUNDA. — CONDICIONES DIMENSIONALES.

Artículo 6.5.5. *Parcela mínima.*

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el artículo 4.1.4.

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

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

Las parcelas resultantes deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1. Superficie mínima: 1.200 m.².
- 2. Frente mínimo a vial: 25 m.
- 3. Diámetro de círculo inscrito mínimo: 25 m.



Artículo 6.5.6. Alineaciones y retranqueos.

1. Posición respecto a la alineación oficial.

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

El plano de fachada se situará sobre la alineación oficial.

Excepcionalmente, podrá retranquearse la edificación en aquellas parcelas que den frente a dos calles opuestas o cuando el edificio así lo requiriese por motivos de funcionamiento, lo cual se justificará técnicamente.

En esos casos, la alineación exterior no ocupada por la edificación deberá marcarse con cerramiento opaco de altura mínima 2 m. que solo podrá ser coronado por elementos diáfanos o vegetales.

2. Posición respecto a los linderos laterales y trasero.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales.

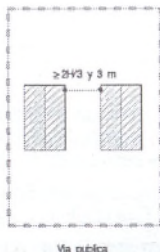
No obstante, en caso de retranqueo, la distancia mínima será de 3 m.

La edificación se separará del lindero trasero, una distancia igual o superior a 3 m. No obstante podrá adosarse a dicho lindero en edificación de 1 planta y 3,50 m. de altura de cornisa.

No obstante lo anterior, las separaciones a linderos se entienden supeditadas a las normas de seguridad contra incendios, prevaleciendo la que establezca una distancia mayor.

3. Separación entre edificaciones.

Si existieran distintos cuerpos de edificación en una misma parcela la separación mínima entre ellos será de 2H/3 y 3 m.



En cualquier caso se cumplirá el límite establecido en el art. 383.c de la LUCyL en cuanto a la relación existente entre las alturas de las edificaciones más próximas y la distancia entre ellas.

Artículo 6.5.7. Ocupación.

Salvo distinta indicación en planos, el área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 50% de la parcela, con un máximo de 600 m.2 por cuerpo de edificación.

Artículo 6.5.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será: 0,50 m.2/m2.

Artículo 6.5.9. Alturas.

El valor medio de la altura de cornisa, será de 7 m., permitiéndose hasta 8 m. en el punto mas desfavorable en caso de pendiente. Dicha altura se medirá en cualquier punto del perímetro de la edificación en contacto con el terreno (rasante modificada).

Por encima de esta altura se permitirán los elementos necesarios para el funcionamiento de la industria o explotación y aquellos contemplados en el art. 4.1.26 de las presentes Ordenanzas y Normas.

El número máximo de plantas será de dos. La altura libre mínima interior será de 3 m. para el uso industrial, y según el uso en el resto. Se permite una planta como máximo por debajo de la baja (sótano o semisótano).

SECCION TERCERA. — CONDICIONES HIGIENICAS, ESTETICAS Y DE SEGURIDAD.

Artículo 6.5.10. Condiciones higiénicas.

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

Además de lo preceptuado en la presente Normativa, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

— Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre de 1995, así como todas aquellas disposiciones complementarias que sobre esta materia se encuentren vigentes. (Estatal).

— Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrado de la Contaminación. (Estatal).

— Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla, Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986. (Estatal).

— Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. (Autonómica).

— Apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla León. (Autonómica).

— Decreto 159/1994, de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. (Autonómica).

— Decreto 209/1995, de 5 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. (Autonómica).

Artículo 6.5.11. Condiciones estéticas.

Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo Quinto, Título Cuarto de estas Normas, salvo lo referente a las instalaciones visibles desde la vía pública.

Además se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los materiales de fachada y cubierta permitidos son los mismos que para la Zona 2.

Además podrá utilizarse el bloque de hormigón, solo en su variedad de acabado rugoso, abujardado, tipo «split» (se prohíbe el acabado «punta de diamante», rayado, con ondas o franjas), en color ocre.

b) Las cubiertas serán a dos aguas.

Las monteras de vidrio, podrán ocupar toda la longitud de la cumbrera, así como los huecos de iluminación en los faldones.

El material de cobertura será el permitido para la Zona 2, permitiéndose además la placa lacada en la misma gama de color que la teja tradicional.

c) Los huecos de fachada tendrán una proporción vertical.

d) El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 4.5.5. Será obligatoria la realización de aleros, siendo de aplicación lo establecido en la Zona 2 para cornisas y aleros.

e) Se permite la construcción de marquesinas.

f) Se marcarán con cerramiento las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Esta deberá marcarse con cerramiento opaco de altura mínima 2 m., de los mismos materiales que los permitidos para las fachadas, que solo podrá ser coronado por elementos vegetales o diáfanos de cerrajería.

g) El espacio libre de retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga y jardín, en las condiciones que se establezcan.

Por tanto no cabe realizar almacenaje de productos al aire libre, salvo situar depósitos de combustible destinados a la instalación que deberán quedar ocultos a la vista por pantalla de arbolado.

Artículo 6.5.12. Prevención de incendios.

Las edificaciones industriales contarán con un acceso de ancho tal que posibilite el acceso del vehículo de extinción de incendios, pavimentado y libre de obstáculos, con arreglo a lo especificado en el artículo 5.2.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Dicho acceso podrá ser mancomunado.

Todas las edificaciones e instalaciones que se proyecten se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-96 y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

SECCION CUARTA. — CONDICIONES DE USO.

Artículo 6.5.13. Uso principal.

El uso principal es el productivo en su categoría de industria, en todas sus modalidades, definido según la Sección Primera del Capítulo 2 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

Artículo 6.5.14. Usos compatibles.

Se consideran compatibles los siguientes usos en las condiciones que se enuncian:

1. Uso productivo.

En sus categorías de oficinas y salas de reunión, en edificio de uso exclusivo o en local de edificación con otros usos, ajustando el resto de sus condiciones a lo especificado en el Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

2. Uso dotaciones urbanísticas.

En sus categorías de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos del tipo deportivo, espectáculos, comercial y otros servicios de la administración, en edificio de uso exclusivo o en local de edificación con otros usos, ajustando el resto de sus condiciones a lo especificado en el Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Uso residencial.

Queda prohibido el uso residencial. Sólo se admitirá por necesidades de guardia y custodia.

Cumplirá las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas. Además cumplirá:

— Dispondrá de acceso independiente de la industria, ventilación directa de todos los locales vivideros y aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

— La unidad «vivienda» debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

— La superficie construida de vivienda no será inferior a 50 m.² ni superior a 150 m.².

— Podrá edificarse en edificio exclusivo (aplicándose las condiciones de la zona 2 de estas Ordenanzas y Normas) o en el volumen principal, en cuyo caso, se integrará formalmente en aquel, sin implicar una alteración del volumen o textura exterior.

Se consideran permitidas las viviendas existentes previas a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Uso Transporte y comunicaciones.

Se permite con estudio previo, dadas las especiales características del uso.

Artículo 6.5.15. Dotación de aparcamiento.

El número de plazas exigido, para cada uso básico, es el que figura en el siguiente cuadro.

El número total de plazas a proveer para un edificio será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue:

— Industria: 1 plaza por cada 200 m.² edificables o fracción.

— Taller: 1 plaza por cada 200 m.² edificables o fracción.

— Almacén: 1 plaza por cada 200 m.² edificables o fracción.

— Oficinas: 1 plaza por cada 200 m.² edificables o fracción.

— Equipamiento: 1 plaza por cada 150 m.² edificables o fracción.

Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o al almacén en el interior de la parcela.

Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos delanteros o posteriores y/o bajo rasante.

Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones cuando se garantice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento.

El ancho de cada acceso a parcela no será mayor de 5,00 m, salvo causa justificada y autorización municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

CAPÍTULO 6. — NORMAS PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN.**SECCIÓN PRIMERA. — CONDICIONES DE APLICACIÓN.****Artículo 6.6.1. Ambito, definición y condiciones.**

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo

Urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero de la LUCyL y demás normativa urbanística.

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

Se han propuesto los sistemas de «Concierto», regulado según artículos 255 a 258 del RUCyL, cuando afecte a un solo propietario, y «Compensación», regulado según artículos 259 a 263 del RUCyL, cuando afecte a más de un propietario, como regla general.

No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL y los artículos 284 y 285 del RUCyL.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la Unidad de Actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL y 250 del RUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un Proyecto de Actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y 251 del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Los límites de las Unidades de Actuación podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en el art. 58.3.b) de la LUCyL, y los artículos 171 y 237 del RUCyL, por alguno de los siguientes motivos:

1. Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en las fichas.

2. Para facilitar su gestión y desarrollo en partes o fases.

Las determinaciones que se proponen en las fichas que se detallan a continuación se entienden de Ordenación General, según lo especificado en el artículo 1.1.9 de las presentes Ordenanzas y Normas (el aprovechamiento medio máximo, la densidad máxima, los usos predominantes y prohibidos y, en su caso, los sistemas generales).

Los valores numéricos de las superficies de suelo de reserva destinadas a equipamiento y sistema de espacios libres estarán directamente vinculadas al aprovechamiento medio resultante final que establezca la figura de desarrollo que establezca la ordenación detallada del sector.

No obstante, circunstancias específicas de cada ámbito pueden condicionar el establecimiento en las presentes fichas de determinaciones vinculantes de las citadas reservas de suelo, en cuyo caso se entenderán de Ordenación General, haciéndose constar expresamente en las fichas su carácter vinculante.

Las determinaciones de Ordenación Detallada deberán establecerse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LUCyL y en el artículo 131 del RUCyL, sin que ello represente en ningún caso una disminución de cesiones, debiendo mantener en cualquier caso las conexiones con el viario existente señalado y siempre que:

1. Sean convenientemente justificadas.

2. Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en el art. 73 de la LUCyL.

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

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

Serán de aplicación los arts. 142 y 143 de la Ley de Régimen Local, pudiendo ejecutar las determinaciones contempladas en las Unidades de Actuación mediante la expropiación o el establecimiento de contribuciones especiales.

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según lo dispuesto en el art. 18 de la LUCyL y en el artículo 432 del RUCyL.

El plazo para establecer la correspondiente ordenación detallada.

El Suelo Urbano No Consolidado en Villahoz se divide en 2 Unidades de Actuación:

UA.1. Se plantea en el fondo de las parcelas que dan frente a la carretera de Lerma por su margen norte, incluyendo en el sector las zonas y superficies de las parcelas en las que, en aplicación de lo dispuesto en los apartados b y d del artículo 26 del RUCyL, se prevé una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la actualmente en vigor y un aumento del número de viviendas o superficie edificable privada superior al 30% respecto de la ordenación en vigor.

UA.2. Se delimita en la parte de las parcelas que, dando frente al margen sur de la carretera de Lerma, no cuentan con cota suficiente para acceder a la conexión de la red general de saneamiento, a pesar de contar con él la mayoría del resto de los servicios urbanísticos, por lo que es necesario urbanizar conjuntamente el denominado Camino Carrivillicén.

Se establecen, en las siguientes fichas, unas condiciones específicas para su desarrollo, determinando vías, alineaciones y cesiones si las hubiera.

Ficha de desarrollo de Unidad de Actuación. UA.1. —

1. — Características:

Superficie bruta total: 5.932 m.².

Uso predominante: Residencial.

Superficie dotaciones urbanísticas públicas existentes: 953 m.².

Superficie sistemas generales existentes: 0 m.².

Superficie bruta parcelas privadas (computable para cálculo del aprovechamiento medio): 4.979 m.².

Superficie computable para cálculo de densidad y edificabilidad: 5.932 m.².

2. — Condiciones de ordenación:

a. Volumen y densidad.

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

Ordenanza de aplicación propuesta: Zona 2 «Edificación Aislada».

N.º máximo de viviendas: 17 viviendas.

Densidad bruta máxima de edificación (<30 viv/Ha. art.122 LUCyL): 28,66 viv/Ha.

N.º mínimo de viviendas: 12 viviendas.

Densidad bruta mínima de edificación (>20 viv/Ha. art.122 RUCyL): 20,23 viv/Ha.

b. Aprovechamientos.

Edificabilidad máxima (<5.000 m.²/Ha. art.122 RUCyL): 2.900 m.².

3. — Condiciones de desarrollo:

Sistema de actuación propuesto: Sistema de Compensación.

Proyectos previos a licencia de edificación:

— Estudio de Detalle.

— Proyecto de Actuación.

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

— Proyecto de Urbanización.

— En su caso, Proyecto de Reparcelación.

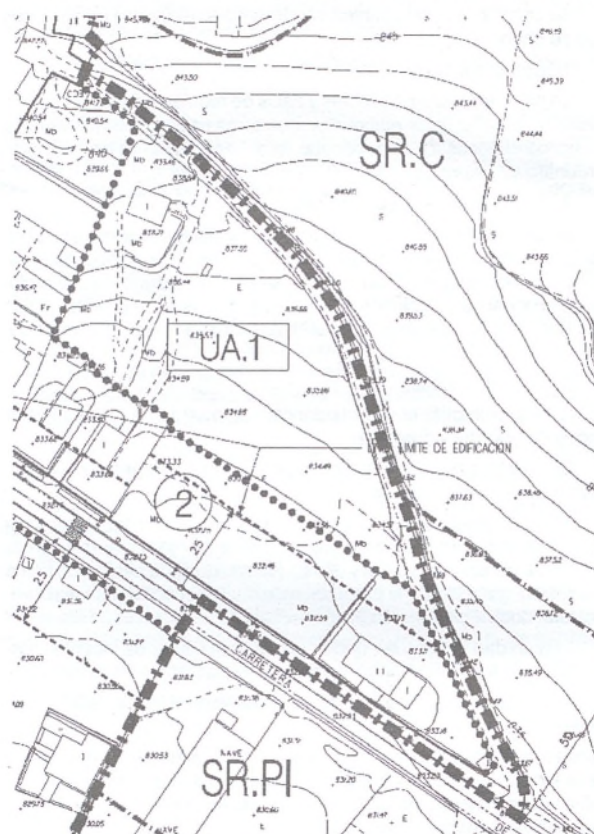
El plazo para la presentación ante el Ayuntamiento del Estudio de Detalle será de 2 años a contar desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Las determinaciones establecidas en la presente ficha relativas al uso predominante, el número máximo y mínimo de viviendas, por lo tanto, la densidad bruta máxima y mínima de edificación y el aprovechamiento lucrativo máximo total o edificabilidad máxima, tienen carácter vinculante. El resto de las determinaciones tienen carácter orientativo.

Los valores de reserva de suelo para sistema de espacios libres, equipamiento y número de plazas de aparcamiento resultarán en función de la Edificabilidad final que resulte del Estudio de Detalle, que no podrá, en ningún caso, ser superior al especificado en esta ficha.

Si finalmente las superficies reservadas para equipamiento o espacios libres no satisfacen condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se puede admitir su destino a incrementar las reservas de otras dotaciones urbanísticas públicas.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN. UA.1



Ficha de desarrollo de Unidad de Actuación. UA.2. —

1. — Características:

Superficie bruta total: 17.277 m.².

Uso predominante: Residencial.

Superficie dotaciones urbanísticas públicas existentes: 4.263 m.².

Superficie sistemas generales existentes: 0 m.².

Superficie bruta parcelas privadas (computable para cálculo del Aprovechamiento medio): 13.014 m.².

Superficie computable para cálculo de densidad y edificabilidad: 17.277 m.².

2. — Condiciones de ordenación:

a. Volumen y densidad.

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

Ordenanza de aplicación propuesta: Zona 1 «Edificación Alineada», nivel 2.

N.º máximo de viviendas: 51 viviendas.

Densidad bruta máxima de edificación (<30 viv/Ha. art.122 LUCyL): 29,52 viv/Ha.

N.º mínimo de viviendas: 35 viviendas.

Densidad bruta mínima de edificación (>20 viv/Ha. art.122 RUCyL): 20,25 viv/Ha.

b. Aprovechamientos.

Edificabilidad máxima (<5.000 m.²/Ha. art.122 RUCyL): 8.500 m.².

3. — Condiciones de desarrollo:

Sistema de actuación propuesto: Sistema de Compensación.

Proyectos previos a licencia de edificación:

— Estudio de Detalle.

— Proyecto de Actuación.

Caso de no estar contenidos en el anterior, además:

— Proyecto de Urbanización.

— En su caso, Proyecto de Reparcelación.

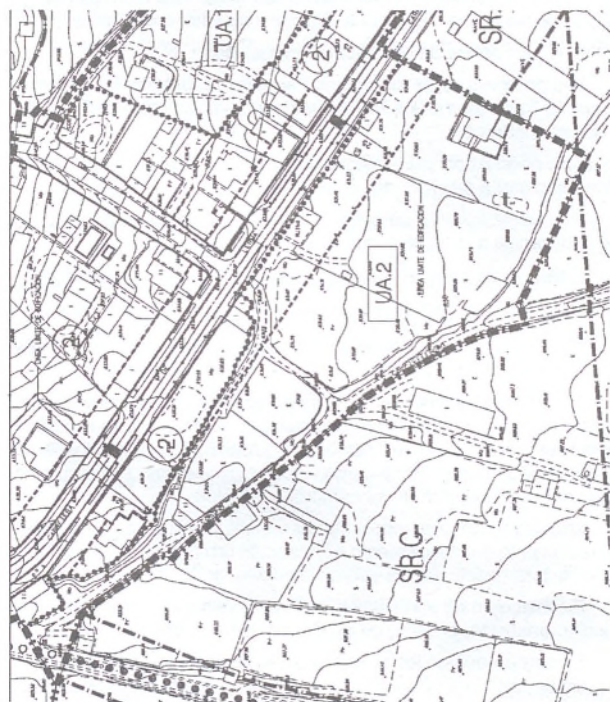
El plazo para la presentación ante el Ayuntamiento del Estudio de Detalle será de 2 años a contar desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Las determinaciones establecidas en la presente ficha relativas al uso predominante, el número máximo y mínimo de viviendas, por lo tanto, la densidad bruta máxima y mínima de edificación y el aprovechamiento lucrativo máximo total o edificabilidad máxima, tienen carácter vinculante. El resto de las determinaciones tienen carácter orientativo. Los valores de reserva de suelo para sistema de espacios libres, equipamiento y número de plazas de aparcamiento resultarán en función de la Edificabilidad final que resulte del Estudio de Detalle, que no podrá, en ningún caso, ser superior al especificado en esta ficha.

Será de aplicación lo contenido en el artículo 9.1.14 de las presentes Ordenanzas y Normas reguladoras referido a las zonas de dominio público, afectación y servidumbre de la carretera, línea límite de edificación y al régimen aplicable en dichos terrenos. En todo caso, en la zona de servidumbre de la carretera N-622 no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial. Además, la fachada de las edificaciones se colocará a una distancia no inferior a 25 m. medidos desde la arista exterior de la calzada de la citada carretera. Desde la citada línea límite de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

Si finalmente las superficies reservadas para equipamiento o espacios libres no satisfacen condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se puede admitir su destino a incrementar las reservas de otras dotaciones urbanísticas públicas.

FICHA DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION. UA.2



planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al rescaramiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Las condiciones particulares fijadas para este Título, se entienden complementarias de las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Noveno.

CAPÍTULO 2. – DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 7.2.1. *Desarrollo.*

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

Los sectores podrán ser discontinuos, si bien sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales. En cualquier caso, de producirse una subdivisión de los sectores establecidos, deberá plantearse una ordenación general que asegure la coherencia del desarrollo de las partes, las cuales deberán respetar las conexiones vinculantes entre ellas.

La nueva delimitación de sectores se realizará de acuerdo con el art. 73 de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL.

Los Planes Parciales se desarrollarán de acuerdo a lo contenido en la Sección 2.ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL y en el presente Título.

Artículo 7.2.2. *Determinaciones a desarrollar en los planes parciales.*

Se establecen a continuación los criterios que deberán tenerse en cuenta para la redacción de los Planes Parciales, con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2.f) de la LUCyL y artículos 137 a 141 del RUCyL.

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

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

Igualmente, el Plan Parcial deberá justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

Asimismo incluirá las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

1. Red viaria.

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

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

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

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

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

Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, debiendo ubicarse al menos el 25% sobre terrenos de uso y dominio público, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 104.3.c del RUCyL.

2. Equipamientos.

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

Al menos se preverán 20 m.² de suelo por cada 100 m.² edificables en el uso preponderante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector, según lo dispuesto en el artículo 128 del RUCyL.

Como mínimo el 50% de la reserva para el sistema local de equipamientos debe destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública, según lo dispuesto en el artículo 106.2 del RUCyL.

3. Espacios libres públicos.

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

Se conservarán los árboles de gran tamaño y antigüedad.

Al menos se preverán 20 m.² de suelo por cada 100 m.² edificables en el uso preponderante del sector, con un mínimo del 5% de la superficie del sector, según lo dispuesto en el artículo 128 del RUCyL.

En cumplimiento de lo especificado en el artículo 105 del RUCyL:

– Debe garantizarse su adecuado soleamiento y el porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales no debe ser inferior al 50%.

– En los sectores residenciales se distribuirán con una superficie unitaria mínima de 500 m.², de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 m. de diámetro.

– En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 m.² y debidamente equipadas.

4. Condiciones de la edificación y los usos.

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

– No podrán contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas ó 5.000 m.²/Ha.

– La altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a 3/2 de la distancia a la fachada más próxima.

CAPÍTULO 3. – CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES.

Artículo 7.3.1. *Fichas de desarrollo de los sectores.*

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

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

En cualquier caso, se respetarán las cesiones mínimas que establezca el Reglamento de Planeamiento o legislación urbanística de aplicación, caso de aparecer en fichas valores inferiores, gráficos o numéricos.

Prevalecerán los porcentajes frente a los valores absolutos en caso de discrepancias, excepto en el número de viviendas máximo.

Se han propuesto los sistemas de «Concierto», cuando afecte a un solo propietario, y «Compensación», cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL.

La delimitación de los sectores podrá ser modificada para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en fichas.

Dichas modificaciones podrán realizarse siempre que sean convenientemente justificadas y no representen aumento de edificabilidad ni reducción en las cesiones establecidas.

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

– Para la presentación del Plan Parcial, 5 años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Salvo indicación en contra en las fichas de desarrollo correspondientes, una vez transcurrido el plazo antes indicado, los terrenos deben ser considerados a todos los efectos como Suelo Urbanizable No Delimitado.

— Para la ejecución de las obras de Urbanización, 6 años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

El Suelo Urbanizable Delimitado en Villahoz se divide en 3 sectores:

SURD.so.1: Agrupa a las parcelas que se ubican a la entrada de Villahoz por la carretera a Arcos, BU-V-1000, al norte del núcleo urbano.

Incluye las parcelas 3.761, 8.312, 8.313 y 8.314 del polígono 1 del Plano Catastral de Fincas Rústicas.

SURD.so.2: Se delimita sobre la parcela 606 del polígono 1 del Plano Catastral de Fincas Rústicas, que se ubica a la entrada de Villahoz por el oeste, por la carretera N-622, en la que ya se encuentra una instalación hotelera.

SURD.so.3: Se establece en los terrenos que se consideran aptos para su urbanización y conexión con el resto del tejido urbano en la zona de la Llanada, en el promontorio que remata Villahoz por el este.

Incluye, parcialmente o en su totalidad, las parcelas 3.710, 3.711, 3.712, 3.713, 3.714, 3.715, 3.716, 3.722, 3.723 y 9.056, del polígono 1 del Plano Catastral de Fincas Rústicas.

Ficha de desarrollo de sector de suelo urbanizable delimitado. **SURD.so.1.** —

1. — Características:

Superficie bruta: 27.757 m.².

Uso predominante: Residencial.

Superficie dotaciones urbanísticas públicas existentes: 2.318 m.².

Superficie sistemas generales existentes: 896 m.².

Superficie bruta parcelas privadas (computable para cálculo del aprovechamiento medio): 25.439 m.².

Superficie computable para cálculo de densidad y edificabilidad: 26.861 m.².

2. — Aprovechamientos:

a. Volumen y densidad.

Ordenanza de aplicación propuesta: Zona 2 «Edificación Aislada».

N.^º máximo de viviendas: 80 viviendas.

Densidad máxima de edificación (<30 viv/Ha. art.122 LUCyL): 29,78 viv/Ha.

N.^º mínimo de viviendas: 54 viviendas.

Densidad mínima de edificación (>20 viv/Ha. art.122 RUCyL): 20,10 viv/Ha.

b. Aprovechamientos.

Edificabilidad máxima (<5.000 m.²/Ha. art.122 RUCyL): 13.400 m.².

Aprovechamiento apropiable máximo (90% A.M. art.19 LUCyL): 12.060 m.².

Aprovechamiento no apropiable (10% A.M. art.19 LUCyL): 1.340 m.².

Aprovechamiento destinado a vivienda protegida (< 50% y > 10% A.M. art.122 RUCyL): 1.340 m.².

Coefficiente de Ponderación Usos: A definir en Plan Parcial.

3. — Sistema de actuación propuesto:

Sistema de Compensación.

4. — Condiciones particulares:

Será obligatorio y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos.

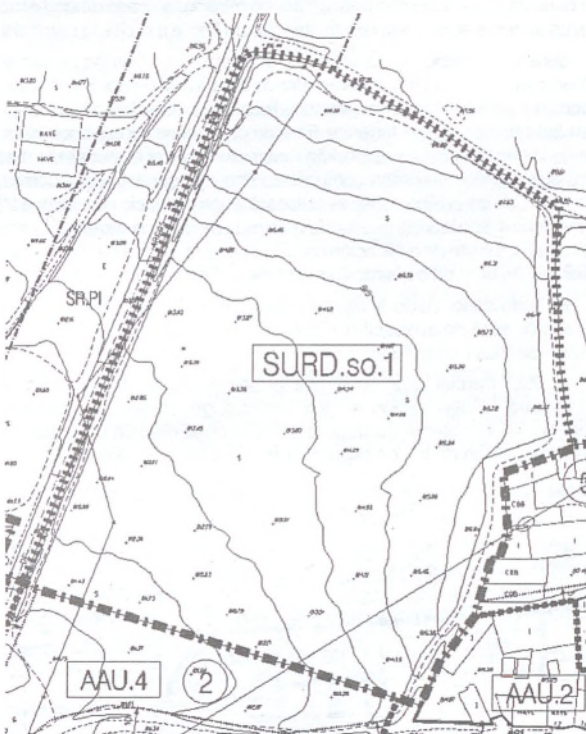
Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Quinto de estas Ordenanzas, siendo, en el caso de la red de alcantarillado, redes separativas para recogidas de aguas pluviales y fecales.

El Plan Parcial establecerá, en cualquier caso, una franja de zona verde de al menos 5 m. entre las parcelas resultantes y la carretera BU-V-1000, y una vía paralela de servicio con 8 m. de ancho mínimo, en caso de que establezca accesos a parcelas resultantes dando frente a la citada carretera.

En todo caso, el Plan Parcial que desarrolle el sector de Suelo Urbanizable garantizará la depuración de los vertidos generados, mediante la renovación del sistema de depuración y la colaboración proporcional en la realización de la correspondiente estación depuradora.

Será de aplicación lo contenido en el artículo 9.1.14 de las presentes Ordenanzas y Normas reguladoras referido a las zonas de dominio público, afección y servidumbre de la carretera, línea límite de edificación y al régimen aplicable en dichos terrenos.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SURD.so.1



Ficha de desarrollo de sector de suelo urbanizable delimitado. **SURD.so.2.** —

1. — Características:

Superficie bruta: 39.806 m.².

Uso predominante: Residencial.

Superficie dotaciones urbanísticas públicas existentes: 3.889 m.².

Superficie sistemas generales existentes: 1.196 m.².

Superficie bruta parcelas privadas (computable para cálculo del aprovechamiento medio): 35.917 m.².

Superficie computable para cálculo de densidad y edificabilidad: 38.610 m.².

2. — Aprovechamientos:

a. Volumen y densidad.

Ordenanza de aplicación propuesta: Zona 2 «Edificación Aislada».

N.^º máximo de viviendas: 115 viviendas.

Densidad máxima de edificación (<30 viv/Ha. art.122 LUCyL): 29,78 viv/Ha.

N.^º mínimo de viviendas: 78 viviendas.

Densidad mínima de edificación (>20 viv/Ha. art.122 RUCyL): 20,20 viv/Ha.

b. Aprovechamientos.

Edificabilidad máxima (< 5.000 m.²/Ha. art.122 RUCyL): 19.200 m.².

Aprovechamiento apropiable máximo (90% A.M. art.19 LUCyL): 17.280 m.².

Aprovechamiento no apropiable (10% A.M. art.19 LUCyL): 1.920 m.².

Aprovechamiento destinado a vivienda protegida (< 50% y > 10% A.M. art.122 RUCyL): 1.920 m.².

Coefficiente de Ponderación Usos: A definir en Plan Parcial.

3. — Sistema de actuación propuesto:

Sistema de Concierto.

4. — Condiciones particulares:

Será obligatorio y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos.

Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Quinto de estas Ordenanzas, siendo, en el caso de la red de alcantarillado, redes separativas para recogidas de aguas pluviales y fecales.

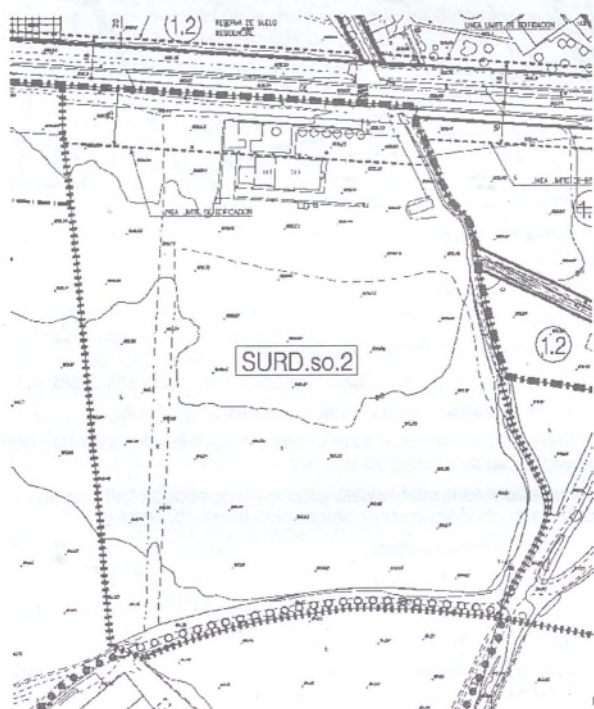
El Plan Parcial establecerá, en cualquier caso, una franja de zona verde de al menos 5 m. entre las parcelas resultantes y la carretera N-622, y una vía paralela de servicio con 8 m. de ancho mínimo, en caso de que establezca accesos a parcelas resultantes dando frente a la citada carretera.

Será de aplicación lo contenido en el artículo 9.1.14 de las presentes Ordenanzas y Normas reguladoras referido a las zonas de dominio público, afección y servidumbre de la carretera, línea límite de edificación y al régimen aplicable en dichos terrenos. En todo caso, en la zona de servidumbre de la carretera N-622 no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial. Además, la fachada de las edificaciones se colocará a una distancia no inferior a 25 m. medidos desde la arista exterior de la calzada de la citada carretera. Desde la citada línea límite de edificación hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

En todo caso, dado el trazado de la vía pecuaria en el límite sur del sector, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

El Plan Parcial que desarrolle el sector de Suelo Urbanizable garantizará la depuración de los vertidos generados, mediante la renovación del sistema de depuración y la colaboración proporcional en la realización de la correspondiente estación depuradora.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SURD.so.2



Ficha de desarrollo de sector de suelo urbanizable delimitado. SURD.so.3. —

1. — Características:

Superficie bruta: 28.222 m.².

Uso predominante: Residencial.

Superficie dotaciones urbanísticas públicas existentes: 4.232 m.².

Superficie sistemas generales existentes: 0 m.².

Superficie bruta parcelas privadas (computable para cálculo del aprovechamiento medio): 23.990 m.².

Superficie computable para cálculo de densidad y edificabilidad: 28.222 m.².

2. — Aprovechamientos:

a. Volumen y densidad.

Ordenanza de aplicación propuesta: Zona 1 «Edificación Alineada», nivel 2.

N.º máximo de viviendas: 84 viviendas.

Densidad máxima de edificación (< 30 viv/Ha. art.122 LUCyL): 29,76 viv/Ha.

N.º mínimo de viviendas: 58 viviendas.

Densidad mínima de edificación (> 20 viv/Ha. art.122 RUCyL): 20,55 viv/Ha.

b. Aprovechamientos.

Edificabilidad máxima (< 5.000 m.²/Ha. art.122 RUCyL): 14.400 m.².

Aprovechamiento apropiable máximo (90% A.M. art.19 LUCyL): 12.960 m.².

Aprovechamiento no apropiable (10% A.M. art.19 LUCyL): 1.440 m.².

Aprovechamiento destinado a vivienda protegida (< 50% y > 10% A.M. art.122 RUCyL): 1.440 m.².

Coeficiente de Ponderación Usos: A definir en Plan Parcial.

3. — Sistema de Actuación propuesto:

Sistema de Compensación.

4. — Condiciones particulares:

Será obligatorio y a cargo de los propietarios garantizar el abastecimiento así como la depuración de los vertidos.

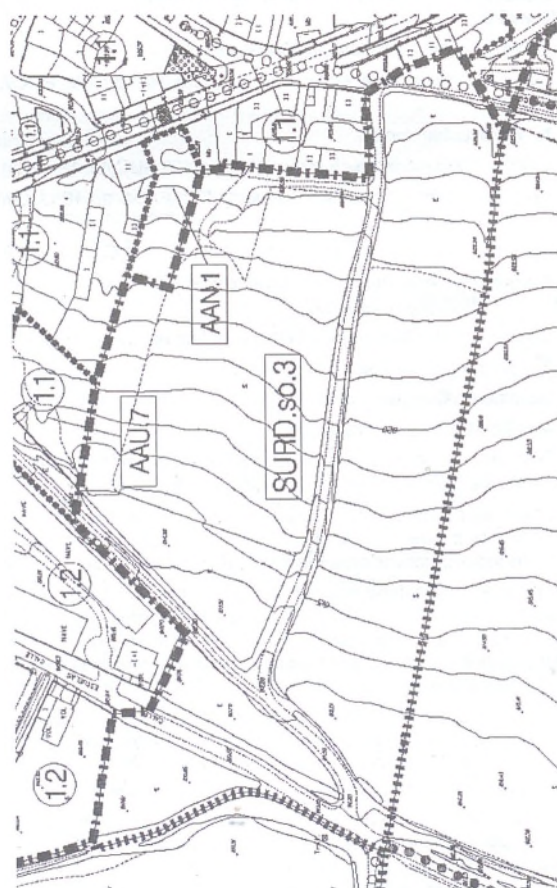
Las redes cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Quinto de estas Ordenanzas, siendo, en el caso de la red de alcantarillado, redes separativas para recogidas de aguas pluviales y fecales.

El Plan Parcial establecerá, en cualquier caso, una conexión entre el Camino o carretera de Villahoz a Torrepadre y el Camino de Valdeobero y garantizará la depuración de los vertidos generados, mediante la renovación del sistema de depuración y la colaboración proporcional en la realización de la correspondiente estación depuradora.

En todo caso, dado el trazado de la vía pecuaria en el límite este del sector, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Será de aplicación lo contenido en el artículo 9.1.14 de las presentes Ordenanzas y Normas reguladoras referido a las zonas de dominio público, afección y servidumbre de la carretera, línea límite de edificación y al régimen aplicable en dichos terrenos.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SURD.so.3



TÍTULO OCTAVO. — CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. — RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 8.1.1. *Definición y ámbito de aplicación.*

Tendrán la condición de suelo rústico (SR) los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

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

2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, 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.

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

4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Artículo 8.1.2. *Régimen urbanístico.*

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en los arts. 9 y 20 de la LRSV, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, definida en el art. 3.2.11 del Título Tercero de las presentes Ordenanzas y Normas, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 20.2 de la LRSV, el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas independientes, 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.

Se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en secano y 2 Has. en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y las especificadas en el art. 20.1 de la LRSV, en los términos allí contenidos, entendiéndose que el carácter de utilidad pública o interés social deberá ser valorado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda familiar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

Artículo 8.1.3. *Áreas de protección.*

El planeamiento puede delimitar áreas de protección específicas así como posibilitar la redacción de Planes Especiales de protección, en aplicación de lo especificado en el art. 36.2.c) de la LUCyL.

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

CAPÍTULO 2. — NÚCLEO DE POBLACION.

Artículo 8.2.1. *Definición.*

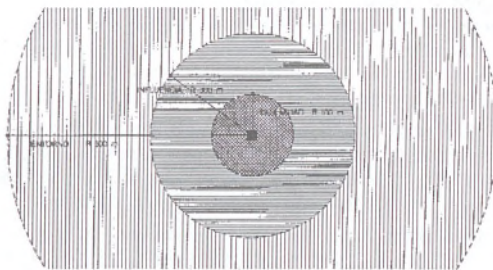
Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano de residencia permanente o temporal que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones identificables con el concepto básico de comunidad según las tradicionales de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

Artículo 8.2.2. *Justificación de no formación.*

Deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento de justificación citado, consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se graficará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 600 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Sobre dicho plano se dibujarán tres círculos concéntricos con centro el de la actuación proyectada, uno de 100 metros de radio, que encerrará un área denominada de «Proximidad», otro de radio 300 metros, que delimitará entre él y el anterior un área denominada de «Influencia» y finalmente, otro de 600 metros de radio que con respecto al anterior círculo definirá un área denominada de «Entorno».



Artículo 8.2.3. *Peligro de formación de núcleo.*

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

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

La invasión por cualquiera de las áreas de un espacio del Suelo Urbano, originará peligro de formación de núcleo de población.

La existencia de una industria o actividad peligrosa en las áreas de influencia o entorno, originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 600 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

CAPÍTULO 3. — CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.

Artículo 8.3.1. *Usos admisibles.*

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

1. Residencial en su categoría de vivienda única, exclusivamente vinculada a la explotación agropecuaria o a alguno de los otros usos permitidos y justificando su necesidad.
2. Explotación agropecuaria y edificaciones vinculadas, que corresponde a la utilización natural del territorio para su aprovechamiento en relación de su valor agrícola, forestal, ganadero, sin implicar la alteración de sistemas naturales, hidrológicos, embalses, riegos etc., ni arqueológicos, si los hubiera.

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

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

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

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

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

Se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el entorno tradicional.

Los usos en suelo rústico relacionados anteriormente se definen en el Capítulo 4 del presente Título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

1. Usos permitidos: Los compatibles en todo caso con la protección otorgada a cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el art. 8.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Artículo 8.3.2. Condiciones generales a todos los usos.

1. Se observarán todas las determinaciones contenidas en la legislación sectorial ambiental de aplicación.

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

a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, fábricas y mamposterías de piedra del lugar, o en su defecto, morteros coloreados, revocos, etc., con los tonos terrosos de las edificaciones tradicionales, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.

b) En cuanto a cubiertas se aplicará lo establecido para el nivel 1 de la Zona 1.

c) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc., observando lo mismo establecido sobre protección de vallas de piedra en Suelo Urbano, en base a lo cual, podrán, de manera justificada, mantenerse.

Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,20 m., pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas. No obstante, se permitirá el alambre de espinos en los linderos con otros propietarios.

3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.

4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo 1, 3 y 4 del Título Cuarto y las del Título Quinto para los distintos usos.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

7. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.

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

c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.

e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

8. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el art. 8.5.1 de las presentes Ordenanzas, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:

— Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.

— Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.

— Objeto social de sociedades.

— Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

— Para construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, el petionario deberá justificar ante el Ayuntamiento su condición de agricultor, en cualquiera de las formas establecidas en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Artículo 8.3.3. Vivienda única.

Se permitirá la vivienda única cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos.

Se incluye en este apartado la vivienda de guarda forestal, que en cualquier caso deberá ajustarse a las condiciones expresadas a continuación.

Al tratarse de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, no se requerirá justificar la no formación de núcleo de población.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 8.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:

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

2. Parcela mínima:

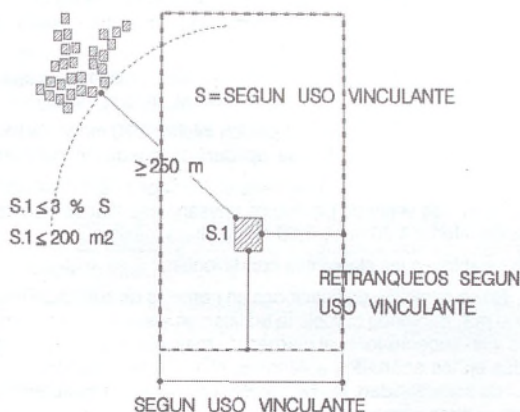
La especificada para el uso al que se vincule.

3. Retranqueos:

Los especificados para el uso al que se vincule. 250 m. de separación con cualquier otra vivienda, en caso de edificación aislada.

4. Ocupación máxima:

3% con un máximo de 200 m². En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.



5. Altura máxima:

En caso de edificación aislada, 1 planta y 3,50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.

6. Condiciones estéticas:

Las establecidas en el art. 8.3.2, las fachadas se realizarán en piedra, según formas tradicionales y la cubierta en teja cerámica curva. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.

Artículo 8.3.4. *Edificaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.*

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: Naves de almacenaje, maquinaria, etc..., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos: Edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano.

Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.

2. Establos y granjas:

Deberà presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos.

En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne o 67 conejas madre.

3. Viveros e invernaderos:

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con altura máxima de 6 m.

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

4. Piscifactorías:

Su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 8.3.2, son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

5.000 m², con un frente mínimo de 20 m.

3. Retranqueos:

5 m.

4. Ocupación máxima:

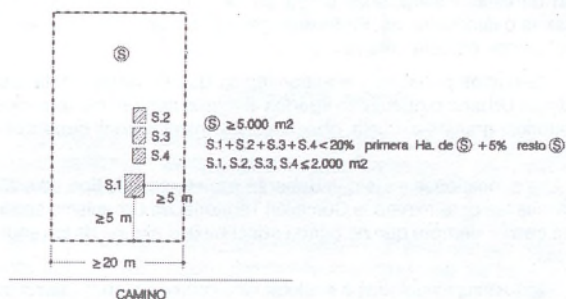
20% sobre los primeros 10.000 m² y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.

5. Altura máxima:

1 planta y 8 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24.

6. Condiciones estéticas:

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



Artículo 8.3.5. *Edificaciones ligadas a explotación minera.*

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares, a tal efecto se deberá realizar un estudio de impacto ambiental de la actividad a realizar.

Si la actividad revistiera carácter de insalubridad o peligrosidad, se le aplicará el artículo correspondiente.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales. No podrán ubicarse viviendas incorporadas a estas edificaciones.

Sus condiciones generales son las siguientes:

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

60.000 m², con un frente mínimo de 100 m.

3. Retranqueos:

A lindero exterior y laterales 20 m. y 250 m. de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.

4. Ocupación máxima:

0,5% con un máximo de 400 m².

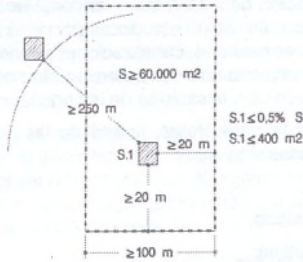
5. Altura máxima:

1 planta al menos en un 80% de su superficie y 2 en el resto y 6,50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.

6. Condiciones estéticas:

Además de las establecidas en el art. 8.3.2, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento, de los colores ocres, terrosos o pajizos.

zos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Artículo 8.3.6. *Edificaciones de utilidad pública o interés social.*

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

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

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

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

– Servicios públicos y equipamientos que no deban instalarse en Suelo Urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

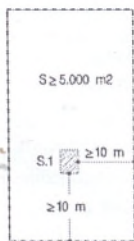
– Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), pequeños talleres domésticos (hasta 500 m.² construidos) o de industria tradicional e industria en general.

La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

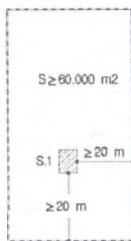
Sus condiciones particulares (además del art. 8.3.2) son las siguientes: Parcela mínima 5.000 m.²; retranqueo a linderos 10 m.; ocupación 20% sobre los primeros 10.000 m.² y 5% sobre el resto de parcela, con un máximo de 2.000 m.² por cuerpo de edificación; altura máxima dos plantas y 6,50 m. a cornisa, medido según el art. 4.1.24.

Para el apartado de «Industria en general», las condiciones particulares serán: Parcela mínima 60.000 m.², ocupación 5% y retranqueo a linderos 20 m.

INDUSTRIA EN GENERAL:



$S.1 < 20\%$ primera Ha. de $S + 5\%$ resto S
 $S.1 < 2.000 \text{ m}^2$



$S.1 < 5\%$

Dado lo variado de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

Artículo 8.3.7. *Edificaciones al servicio de las infraestructuras.*

Estarán emplazadas en parcelas que lindan con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.

Se distinguen los siguientes tipos:

a. Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m.² y altura máxima una planta y 3,50 m. a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.

b. Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m.² de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 6,50 m. a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m.². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa. La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta. La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m.².

c. Restaurantes, de ocupación menor de 200 m.² y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

d. Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro puestos de surtidores como máximo y ocupación menor de 150 m.² de los que estarán cubiertos y cerrados 50 m.² como máximo, cuya altura máxima será de 3,50 m., y 7,00 m. para el resto.

e. Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m.² y una altura máxima de 6,50 m. a cornisa.

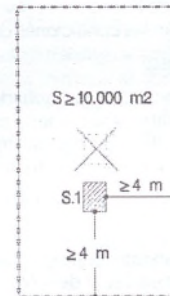
f. Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m.² y 3,50 m. de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.

g. Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 70 m.² y 3,50 m. de altura máxima.

Se establecen las siguientes condiciones:

1. No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 10.000 m.², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose, al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, el 10 % de ocupación y 0,05 m.²/m.² de edificabilidad. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

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

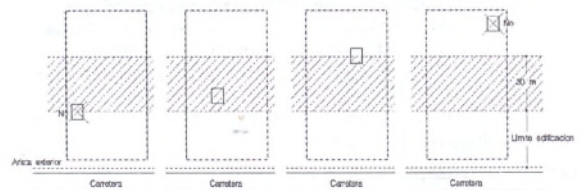


Carretera

$S.1 \leq 10\% S$

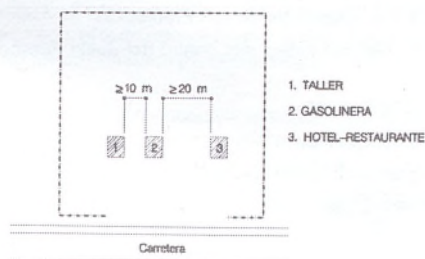
3. La fachada de las edificaciones deberá quedar a las distancias mínimas de la arista exterior de la calzada, que especifique el organismo titular de la carretera (en el momento de redactar estas Normas 25 m. en la red básica y 18 m. en el resto de las carreteras autonómicas, y 50 m. en la red nacional) y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima.

Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 250 m.

5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.



6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles con ejemplares autóctonos.

Artículo 8.3.8. Espacios de acampada.

Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m.² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro, con ejemplares autóctonos.

1. Tipología:

Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

60.000 m.², con un frente mínimo de 100 m.

3. Retranqueos:

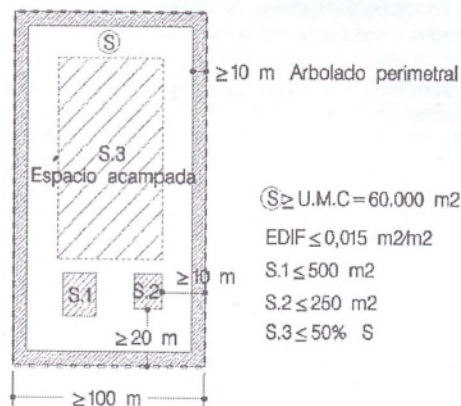
20 m. a linderos que dé frente a camino y 10 m. al resto de los linderos.

4. Ocupación máxima:

250 m.² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 m.².

5. Edificabilidad máxima:

0,015 m.²/m.² para el conjunto de las edificaciones.



6. Altura máxima:

3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 6,50 m. de altura a cornisa.

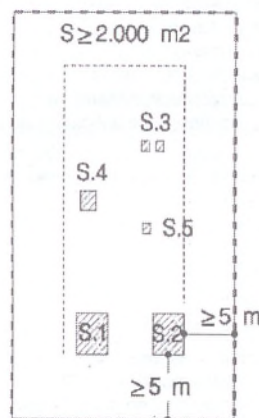
Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado. Las vías de circulación serán de tierra o de grava.

Artículo 8.3.9. Edificaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural.

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Podrán disponerse áreas de ocio y esparcimiento al aire libre, con parcela mínima de 2.000 m.², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m.² y aseos de superficie inferior a 36 m.² de altura inferior a una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m. de los linderos, con una edificabilidad máxima de 0,015 m.²/m.².

Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.



EDIF < 0,015 m.²/m.²

2. Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.

En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, (salvo indicación expresa o que en planos se vean modificadas sus alineaciones, arts. 8.3.10 y 6.2.3), son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en la Orden de 27 de octubre de 1995, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, de desarrollo del Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural de Castilla y León.

En el segundo caso, construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicarán las condiciones establecidas para hoteles en el artículo 8.3.7

b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior excepto en lo referente a parcela mínima que será de 60.000 m.², con frente mínimo de 50 m. No será de aplicación lo establecido en el punto 3 del citado artículo 8.3.7, referido a distancias de fachada a la carretera.

3. Podrán disponerse clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima de 60.000 m.², una edificabilidad de 0,015 m.²/m.² para el conjunto de edificaciones, 20 metros de retanqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

Artículo 8.3.10. Edificaciones existentes.

Será de aplicación lo dispuesto en el art. 6.2.3 de las presentes Ordenanzas y Normas aplicado al ámbito del presente Título.

CAPÍTULO 4. – CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO CON PROTECCIONES.

Artículo 8.4.1. División de zonas en suelo rústico.

El Suelo calificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales,

históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas SR.C.
2. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, grafiado con las siglas SR.AT.
3. Suelo Rústico con Protección, grafiado con las siglas SR.P.

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Título Noveno, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 16 de la LUCyL, cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Artículo 8.4.2. *Suelo Rústico Común.*

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, fundamentalmente por el tamaño y productividad de las explotaciones, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras SR.C.

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en los términos expresados en el art. 8.5.1, son el resto de los especificados en el Capítulo 3, en los términos y las condiciones allí expuestas.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 8.3.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Artículo 8.4.3. *Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.*

Constituyen esta zona aquellas áreas del término municipal que las Normas estiman necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación del territorio.

En este caso, las medidas están encaminadas a la protección y preservación de las cuevas vinícolas o bodegas tradicionales.

Estos elementos son excavaciones realizadas en la loma colindante al núcleo urbano, de las que tan sólo asoman una pequeña ventilación y el acceso, cerrado con muro de piedra de la zona.

Se busca preservarlas del desarrollo urbanístico y de la aparición incontrolada de otro tipo de edificaciones que contaminen visualmente el conjunto tradicional, verdadero patrimonio cultural del municipio.

La dimensión y alcance de la zona mencionada queda definida y grafiada en los planos correspondientes.

En todo el ámbito del SR.AT no se permitirá la construcción de edificaciones de nueva planta, cualquiera que sea su uso o destino.

Del mismo modo, en las construcciones existentes distintas de las bodegas tradicionales, las únicas obras permitidas serán las de conservación o mantenimiento, reparación y demolición.

Será obligación de los propietarios la reserva, cuidado y mantenimiento en buen estado de las bodegas, así como de los accesos a las mismas, contruidos con piedra de la zona.

Se considera uso permitido, en las referidas edificaciones tradicionales, el almacenamiento y venta de productos típicos del lugar y el uso de hostelería en forma de restaurantes típicos, ubicados en las

mismas cuevas vinícolas o bodegas. Se consideran prohibidos el resto de los usos.

Se permite la conexión del saneamiento de las referidas bodegas a la red municipal, siempre que ello sea posible por condiciones topográficas.

En aquellos casos en los que esto no sea posible habrá de acometerse de modo conjunto la realización de una nueva red de saneamiento.

Artículo 8.4.4. *Suelo Rústico con Protección.*

Se establecen tres categorías dentro del Suelo Rústico con Protección:

- Protección Natural.
- Protección Cultural.
- Protección de Infraestructuras.

En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL y en el artículo 37 del RUCyL, se delimita Suelo Rústico con Protección Natural (SR.PN), constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, las vías pecuarias que no atraviesen Suelo Urbano o Urbanizable e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, las masas forestales y la fauna o la flora.

De esta forma, se establecen 4 grados dentro del Suelo Rústico con Protección Natural:

- Grado Espacios Naturales Protegidos (SR.PN.EP), constituido por los terrenos y territorios con la clarificación Red Natura 2000 (LICs y ZEPAs). En este caso, son los terrenos coincidentes con el LIC ES4120071 «Riberas de la Subcuenca del Río Arlanza».

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, por los que se traspone a nuestro ordenamiento jurídico interno la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- Grado Vías Pecuarias (SR.PN.VP), constituido por aquellas áreas del Suelo Rústico del término municipal coincidentes con el ancho legal de las vías pecuarias clasificadas: Vereda de los Serranos, Colada del Camino Real de Mahamud, Vereda del Páramo, Vereda del Camino Real de Burgos a Villafuella, Colada de los Bebederos del Río Arlanza o de la Reyerta, Vereda de la Cañadilla de la Reyerta, Camino A o de la Ermita, Camino A-1 o de Viguellas, Camino B o de Pradillos, Camino C-1 o de Valdebituerto, Camino D o de Talamanca, Camino E-1 o Valdelobero, Camino F-1 o del Cementerio y otros caminos destinados a vías pecuarias, según clasificación de 5 de febrero de 1960.

El trazado de dichas vías pecuarias figura, además de los Planos de Ordenación correspondientes, en el Anexo de Documentación Sectorial que se adjunta como apéndice a estas Ordenanzas y Normas, en el que figura la transcripción literal de cada vía existente en la clasificación.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento regulado en su legislación sectorial, tendrán la misma consideración y régimen urbanístico que el resto de las vías ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

Son usos autorizables los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Del mismo modo se entenderán autorizables los usos recreativos y de esparcimiento al aire libre tales como, paseo, práctica de senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones auxiliares desmontables.

Quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3 m. del límite exterior de las vías pecuarias.

- Grado Ecosistemas Acuáticos (SR.PN.EA), definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, de 5 m. de anchura, entendiendo por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, el texto refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986 y en especial:

- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.

- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH.

- Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

- La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, la Ley 46/1999, de 13 de diciembre de modificación de la anterior y el RDPH.

- En especial se contemplará lo especificado en los artículos 234, 245, 246 y siguientes, y art. 259 del RDPH, relativos a los vertidos a las cuencas y autorizaciones.

- Grado Montes o Terrenos Forestales (SR.PN.MF), en el que se incluyen el Monte de Utilidad Pública n.º 632 «Riberas del Río Arlanza en término de Villahoz», n.º del elenco BU-1004, así como el resto de las áreas forestales del término municipal, en especial montes de libre disposición existentes al norte del término municipal.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 5/1994, de 16 de marzo, de fomento de montes arbolados de la Junta de Castilla y León, los reglamentos que las desarrollen, y el Decreto 104/1999, de 12 de mayo de 1999 por el que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León.

El aprovechamiento de los montes se realizará de manera racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora.

Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

En los 4 grados de Suelo Rústico con Protección Natural no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el artículo 8.5.1.

Solapada a la regulación específica que para cada uno de los grados de protección se ha establecido en los apartados anteriores, los usos y edificaciones sujetos a autorización en el conjunto del Suelo Rústico con Protección Natural son:

- Construcciones para ganadería extensiva, como apriscos, tenadas o majadas. A estos efectos, se entiende como ganadería extensiva aquellas que no superen las 100 unidades de ganado mayor (calculadas según lo previsto en el Anexo I de la Ley 8/1994 de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León) ni precisen en condiciones normales de un aporte alimenticio externo a la explotación superior al 75%.

- Viveros, invernaderos y piscifactorías, que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona, de superficie menor o igual a 100 m.² y 3,50 m. de altura a cornisa.

- Infraestructuras en general, que hayan de emplazarse en el medio rural y que necesitarán de previa Evaluación de Impacto Ambiental y servicios y equipamientos públicos.

- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

- El Suelo Rústico con Protección Cultural (SR.PC), está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mis-

mos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

En este caso, se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos del Suelo Rústico en los que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal y los elementos integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas, en su caso con un perímetro de protección especificado en las fichas correspondientes que figurarán en el Catálogo del Patrimonio Arqueológicos.

El régimen de usos aplicable quedará condicionado a:

- La valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación.

- Que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el SR.PC deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el artículo 9.1.13 de las presentes Ordenanzas y Normas.

En el Suelo Rústico con Protección Cultural se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización, en los términos expresados en el art. 8.5.1.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en el Suelo Rústico con Protección Cultural son:

- Infraestructuras existentes, servicios y equipamientos públicos relacionados directamente con el elemento a proteger, con vistas a su recuperación, puesta en valor, estudio o exposición.

- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

- El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR.PI), está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de influencia, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de la carretera nacional, comarcal y local, del tendido eléctrico y del gaseoducto que atraviesa el término municipal.

Las zonas antes mencionadas se encuentran reflejadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a las citadas infraestructuras o, en su caso, al más restrictivo.

En aplicación del artículo 63 del RUCyL, se consideran prohibidos los siguientes usos y edificaciones:

- Actividades extractivas y edificaciones vinculadas.

- Industrias de todo tipo, uso comercial y de almacenamiento.

- La vivienda única aislada no vinculada a los otros usos autorizados.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre de Delimitación y limitaciones de uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, establecidas para los terrenos inmediatos al ferrocarril, en la Ley 2/1990, de 16 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y, subsidiariamente, en el R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

En todo el ámbito del Suelo Rústico con Protección, la edificación se realizará con la cubierta de teja cerámica curva, según edificaciones tradicionales, y cerramiento de fábrica de piedra natural de la zona, en mampostería o sillares, o revocos en tonos de color ocres similares a los tapiales y adobes.

Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

Artículo 8.4.5. Cuadro de usos en suelo rústico.

1. Suelo Rústico Común. SR.C.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)		Aislada o incorporada a edif. vinc.	Según uso vinculante (s.u.v.)	s.u.v. Aislada: 250 m. separación	1,50%, con un máximo de 200 m²	Aislada: 1 planta y 3,50 m.	Vinculadas a usos permitidos
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	5.000 m² Frente mínimo: 20 m.	5 m.	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre el resto de la parcela. 2.000 m² máximo por edificación	1 planta 8 m.	Prohibido uso residencial
	Establos y granjas						
	Viveros e invernaderos						Aparcam. en parcela
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA (*)		Aislada	50.000 m² y 100 m. frente	20 m. a linderos	0,5%: 400 m²	1 en 60% y 2 resto, 5 m.	250 m. separación
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	Infraestructuras territoriales	Aislada	No aplicable	10 m.	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre resto. 2.000 m² por edificación.	2 plantas y 6,50 m.	La CTU podrá modificar las anteriores condiciones.
	Servicios públicos y equipamientos (*)		5.000 m²				
	Ind. Agropec., talleres de ind. tradicional e industria en general (*)		60.000 m²	20 m.	5%.	8 m.	
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA	Almacenes de útiles (*)	Aislada	No aplicable	4 m.	10% 100 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,05 m²/m²
	Hoteles (*)		10.000 m²		10% 20 m. mínimo de separación entre edificaciones	2 plantas y 6,50 m.	Edificab. 0,05 m²/m² 25 habit.
	Restaurantes (*)		10.000 m²	10 m. mínimo de separación entre taller y gasolinera	10% 200 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,05 m²/m²
	Gasolineras (*)		10.000 m²		10% 100m², 40m² cerrados	3,50 m; 7 m. marquesina	Edificab. 0,05 m²/m² 4 surtidores
	Talleres de reparación (*)		10.000 m²		10% 100 m²	6,50 m.	Edificab. 0,05 m²/m²
	Puestos de socorro (*)		No aplicable	250 m. de separación con otras edificaciones	10% 70 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,05 m²/m²
	Puntos de venta de prod. tradicionales (*)		10.000 m²		10% 70 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,05 m²/m²
ESPACIOS DE ACAMPADA (*)		Aislada	60.000 m² 100 m. frente	10m. y 20m. a camino	500 m² edificio asal. 250 m² resto	6,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Edificab. 0,015 m²/m²
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS	Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)	Aislada	2.000 m²	5 m.	Asesos 35 m² Kiosco 20 m²	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,015 m²/m²
	Turismo rural (*)	Aislada	60.000 m² 50 m. frente	4 m.	600 m² total.	2 plantas y 6,50 m.	Permitido en rehabilitac. de edif. trad.
	Clubes sociales, deportivos y de campo (*)	Aislada	60.000 m²	20 m.	1,50 %	1 plantas y 3,50 m.	Edificab. 0,015m²/m²

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León

2. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. SR.AT.

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNIFAMILIAR	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Las propias cuevas vinícolas, en las que se permite el uso hostelero o de restaurante					
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACIÓN MINERA	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA	USO PROHIBIDO					
ESPACIOS DE ACAMPADA	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS	USO PROHIBIDO					

3.1. Suelo Rústico Protección Natural. SR.PN.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA UNICA (*)		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Edificaciones auxiliares	USO PROHIBIDO					
	Establos y granjas (*)	Según S.R.C			Tenados, majadas y apriscos de ganadería extensiva: menos de 100 unidades de ganado mayor según Ley 6/1994		
	Viveros e invernaderos (*)				100 m²	1 planta y 3,50 m	Deben guardar relación con la naturaleza de la zona
	Piscifactorías (*)						
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL	Infraestructuras territoriales	Según S.R.C				Necesario Estudio de Impacto Ambiental	
	Servicios públicos y equipamientos (*)						
	Ind. Agropec., talleres de ind. Tradicional	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA		USO PROHIBIDO					
ESPACIOS DE ACAMPADA		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Según S.R.C					
	Turismo rural	USO PROHIBIDO					
	Clubes sociales, deportivos y de campo	USO PROHIBIDO					

(*)

(**)

Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.
Dependiendo del grado de Protección Natural (vías pecuarias, espacios naturales protegidos, montes o terrenos forestales y ecosistemas acuáticos) el régimen de usos aplicable presenta las particularidades especificadas en el artículo 8.4.4.

3.2. Suelo Rústico Protección Cultural. SR.PC.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA ÚNICA (*)		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACIÓN MINERA		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL	Infraestructuras territoriales	Existentes					
	Servicios públicos y equipamientos (*)	Relacionados directamente con el bien a proteger					
	Ind. Agropec., talleres de ind. Tradicional	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA		USO PROHIBIDO					
ESPACIOS DE ACAMPADA		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Según S.R.C.					
	Turismo rural	USO PROHIBIDO					
	Clubes sociales, deportivos y de campo	USO PROHIBIDO					

(*)

Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León.

3.3. Suelo Rústico Protección Infraestructuras. SR.PI.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Alturas	Otras
VIVIENDA ÚNICA (*)		Según S.R.C.					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS		Según S.R.C.					
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL	Infraestructuras territoriales	Según S.R.C.					
	Servicios públicos y equipamientos (*)	Según S.R.C.					
	Ind. Agropec., talleres de ind. Tradicional	USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA		Según S.R.C.					
ESPACIOS DE ACAMPADA		Según S.R.C.					
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre	Según S.R.C.					
	Turismo rural	Según S.R.C.					
	Clubes sociales, deportivos y de campo	Según S.R.C.					

(*)

Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León o del organismo titular de la infraestructura.

CAPÍTULO 5. — CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN.

Artículo 8.5.1. *Procedimiento.*

La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en Suelo Rústico corresponde, en este caso, a la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en Suelo Rústico se integrará en el regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL y en el Título Tercero de las presentes Ordenanzas y Normas para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales, incluyendo al menos:

— Planos del emplazamiento reflejando situación, límites, accesos, construcciones e instalaciones existentes y propuestas, elementos naturales y determinaciones del planeamiento.

— Memoria descriptiva y justificativa de la necesidad del emplazamiento en Suelo Rústico.

2. Será preceptivo un periodo de información pública de veinte (20) días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

3. Concluida la información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la exposición pública.

4. La Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL, al RUCyL, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

5. Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

TÍTULO NOVENO. — NORMAS DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS

SECCIÓN PRIMERA. — GENERALIDADES.

Artículo 9.1.1. *Definición.*

Las Normas de Protección están encaminadas a proteger todos aquellos elementos que, de distinta naturaleza y por diferentes causas, resultan de interés.

Artículo 9.1.2. *Elementos a proteger.*

Los elementos a proteger se dividen en los siguientes grupos:

1. Edificaciones y elementos urbanos.
2. Paisajes y elementos naturales.
3. Yacimientos arqueológicos.
4. Vías de comunicación y cauces públicos.

Artículo 9.1.3. *Planes y normas especiales de protección.*

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la Sección Cuarta, Capítulo 1 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas, según el art. 47 y siguientes de la LUCyL, y los artículos 143, 144, 145 y 148 del RUCyL, así como el art. 26 y siguientes de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 9.1.4. *Normas de protección del territorio.*

Las intervenciones sobre el territorio observarán la normativa de protección establecida en el Título Octavo de estas Ordenanzas y Normas, y en especial lo estipulado en la Ley 8/1991 de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

SECCIÓN SEGUNDA. — EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS.

Artículo 9.1.5. *Ámbito de aplicación y normativa.*

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés, que se relacionarán en un inventario.

Resulta de aplicación la siguiente legislación sectorial:

1. Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los Castillos Españoles (Estatal).

2. Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares. (Estatal).

3. Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (B.O.E. de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha Ley 620/1987, de 10 de abril (B.O.E. de 13 de mayo). (Estatal).

4. Decreto 29/1984 de 2 de agosto, por el que se ponen bajo la protección de la Comunidad Autónoma de Castilla y León los «hórreos» y «pallozas» existentes en su ámbito territorial. (Autonómica).

5. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de C. y L., por la que se dictan las instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural. (Autonómica).

6. Artículo 2.º del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León. (Autonómica).

7. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. (Autonómica).

Artículo 9.1.6. *Niveles de protección. Zonas de influencia.*

Se consideran tres niveles de protección:

1. Nivel ambiental.

Grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

2. Nivel estructural.

Grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3. Nivel integral.

Grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

Se podrán delimitar también zonas o áreas de influencia en las condiciones establecidas en el art. 4.5.2 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Las zonas de influencia de los edificios y conjuntos a los que hace referencia el párrafo anterior vendrá, en su caso, señalada en los planos de Ordenación y en el Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas Urbanísticas.

Será necesaria la aprobación de las intervenciones a realizar, así como del diseño de las fachadas a construir en las zonas mencionadas por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Las normas particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del mencionado Catálogo.

En su caso, en la ficha correspondiente se indicará si se entiende protegida la parcela sobre la que se asienta el elemento inventariado, en cuyo caso no se permitirán segregaciones de la misma.

Artículo 9.1.7. *Normas de protección ambiental.*

Las zonas y edificios señalados con grado de protección ambiental cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 Relación de la edificación con el entorno y 4.5.3 Protección de las tipologías urbanas y de los edificios y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona Conjunto Histórico, grado A.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en el ámbito de este grado son todas las definidas en el art. 2.2.7, con la particularidad de que las obras de demolición deberán aprobarse conjuntamente con las de la nueva edifica-

ción proyectada, que deberá ajustarse a las condiciones estéticas fijadas, reutilizando, en su caso, los elementos señalados como objeto de la protección.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar:

a) Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención, en el caso de obras en los edificios o demoliciones.

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

c) Fotografías del tramo de calle donde se ubique la edificación y planos del alzado del mismo de estado actual y posterior a la intervención cuando la obra afecte a fachada, ya sea obra nueva u otras.

d) En caso de obras de demolición, acondicionamiento, restauración, reestructuración y exteriores, descripción de la edificación gráficamente, a escala no menor de 1:100, en plantas, alzados y secciones.

La protección ambiental se subdivide en dos niveles:

– Nivel 1.

– Nivel 2.

En el caso del nivel 1, además de cumplirse lo anteriormente expuesto, deberán mantenerse las fachadas.

Artículo 9.1.8. Normas de protección estructural.

Los edificios señalados con grado de protección estructural cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 Relación de la edificación con el entorno y 4.5.3 Protección de las tipologías urbanas y de los edificios y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona Conjunto Histórico, grado A.

Además cumplirán:

1. Las obras permitidas en este nivel son las de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reestructuración.

No obstante, se permite la apertura de vanos en paños actualmente ciegos, en aquellas obras de rehabilitación, acondicionamiento o reestructuración total o parcial de la edificación cuya finalidad sea un cambio de uso de la edificación o de parte de ella, siempre que se mantenga la prevalencia del macizo sobre el vano, la proporción vertical de estos últimos y la realización de las carpinterías y, en su caso, las contraventanas, con madera como material exclusivo.

2. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

3. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 13 x 18 centímetros.

Artículo 9.1.9. Normas de protección integral.

Los edificios señalados con grado de protección integral cumplirán las condiciones estéticas fijadas en el Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas, en especial sus artículos 4.5.2 Relación de la edificación con el entorno y 4.5.3 Protección de las tipologías urbanas y de los edificios y también las condiciones particulares estéticas fijadas para la Zona Conjunto Histórico, grado A.

Además cumplirán:

1. Las obras admitidas en los edificios con protección integral son las de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, demolición de cuerpos añadidos al original y reconstrucción de partes del original desaparecidas, debidamente documentadas.

2. No se admitirán cambios de la distribución espacial del edificio ni modificaciones de su envolvente.

3. El resto de las condiciones de la edificación serán las fijadas para la zona.

4. Para la solicitud de licencia, aparte de la documentación exigida para el tipo de obra que se trate, se deberá aportar la misma documentación especificada para protección ambiental, detallando que la escala gráfica de los planos a aportar citados en el apartado d) serán a escala 1:50 y las fotografías serán de tamaño mínimo 18 x 24 centímetros.

Artículo 9.1.10. Normas particulares de tramitación de licencias.

Será obligatorio, para la aprobación de los proyectos sobre intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos protegidos, informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

A tales efectos, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar completo del proyecto con la documentación correspondiente.

En atención a la protección establecida del patrimonio arquitectónico, el Ayuntamiento podrá aplicar medidas de exención o reducción de tasas, según los casos.

Artículo 9.1.11. Inventario de bienes protegidos. Catálogo.

El inventario de bienes protegidos se contiene con detalle en el Catálogo que figura en un documento anexo de las presentes Ordenanzas y Normas.

A título de resumen se propone como protegido, con el grado correspondiente los siguientes elementos del municipio de Villahoz:

– Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción: Bien de Interés Cultural.

– Rollo de Justicia: Bien de Interés Cultural.

– Muralla: Protección Integral.

– Ermita del Cristo de la Vera Cruz: Protección Integral.

– Santuario de Nuestra Señora de Madrigal: Protección Integral.

– Puentes I y II sobre el río Cubillos: Protección Integral.

– Puente Talamanca: Protección Integral.

– Corrales tradicionales en Suelo Urbano: Protección Integral.

– Corrales en Suelo Rústico: Protección Integral.

– Palomar: Protección Integral.

– Fuente-Abrevadero: Protección Integral.

– Fuente: Protección Integral.

– Pilones: Protección Integral.

– Viviendas en calle Real, números 9, 11, 13, 21, 23, 34: Protección Estructural.

– Edificación en calle Real, número 3: Protección Estructural.

– Vivienda en calle de la Fuente, números 15, 29, 31: Protección Estructural.

– Edificaciones en calle de la Fuente, números 16, 18, 20: Protección Estructural.

– Vivienda en calle Cuatro Cantones, número 2: Protección Estructural.

– Vivienda en calle del Potro, número 11: Protección Estructural.

– Viviendas en Plaza de la Constitución, números 1, 5, 6, 7: Protección Estructural.

– Edificaciones en calle del Hondón, números 11, 17, 19: Protección Estructural.

– Edificaciones en calle de las Pílas, números 2, 4, 6: Protección Estructural.

– Vivienda en Paseo del Espolón, número 7: Protección Estructural.

– Vivienda en calle La Cuesta, números 2, 4, 6: Protección Estructural.

– Vivienda en calle Nueva Constitución, números 11, 13: Protección Estructural.

– Vivienda en calle de la Iglesia, números 3, 5: Protección Estructural.

– Vivienda en calle Caldavares, números 1, 3, 7, 33: Protección Estructural.

– Vivienda en calle Los Aires, número 2: Protección Estructural.

– Viviendas en calle Portillo, números 3, 5, 10: Protección Estructural.

– Viviendas en calle Alta, números 14, 16: Protección Estructural.

– Viviendas en calle de las Cabas, números 41, 43: Protección Estructural.

– Vivienda en calle Real, número 36: Protección Estructural.

– Vivienda en calle Real, número 6 A: Protección Estructural.

– Vivienda en calle Real, número 56: Protección Ambiental, nivel 1.

– Viviendas en calle Cuatro Cantones, números 14, 16: Protección Ambiental, nivel 1.

– Edificación en calle de las Casas Quemadas, número 11: Protección Ambiental, nivel 1.

- Vivienda en calle Real, número 25: Protección Ambiental, nivel 1.
- Viviendas en calle Real, números 43, 45, 47, 49, 51: Protección Ambiental, nivel 1.
- Viviendas en calle de La Serna, números 9, 11, 13, 15, 17: Protección Ambiental, nivel 1.
- Viviendas en calle Hondón, números 5, 7, 9, 11, calle Leopoldo Gómez, números 16, 18: Protección Ambiental, nivel 1.
- Viviendas en calle La Cuesta, números 4, 10, 12, calle Espolón, número 1: Protección Ambiental, nivel 1.
- Zona de Influencia Iglesia Parroquial y Rollo de Justicia: Protección Ambiental, nivel 2.

SECCION TERCERA. – PAISAJES Y ELEMENTOS NATURALES.

Artículo 9.1.12. *Ámbito, definición y normativa.*

Las Normas de Protección de Paisajes y Elementos Naturales, están encaminadas a proteger las bellezas naturales y los valores paisajísticos de interés.

Se observarán las correspondientes normas de protección del Suelo Rústico establecidas en el Título Octavo de estas Ordenanzas y Normas.

Podrán realizarse Planes y Normas Especiales de Protección de elementos de interés, en las condiciones expresadas en la Sección Cuarta, Capítulo 1 del Título Segundo de estas Ordenanzas y Normas, y según lo contenido en el artículo 47 y siguientes de la LUCyL.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrado de la Contaminación. (Estatal).
2. Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que lo desarrolla, Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986. (Estatal).
3. Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. (Autonómica).
4. Apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla León. (Autonómica).
5. Decreto 159/1994, de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. (Autonómica).
6. Decreto 209/1995, de 5 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. (Autonómica).
7. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (Estatal).
8. Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. (Estatal).
9. Ley 40/1997, de 5 de noviembre, sobre reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. (Estatal).
10. Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica la Ley 4/1989, de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. (Estatal).
11. Ley 8/1991, de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León. (Autonómica).
12. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. (Estatal).
13. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (Estatal).
14. Decreto 485/1962, de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes. (Estatal).
15. Orden de 17 de junio de 1982, por la que se aprueba el Plan Básico de lucha contra incendios forestales y normas complementarias. (Estatal).
16. Ley 5/1994, de 16 de marzo de Fomento de Montes Arbolados de la Junta de Castilla y León, y Decreto 104/1999, de 12 de mayo por el que se aprueban las Instrucciones Generales para la Ordenación de los Montes Arbolados en Castilla y León. (Autonómica).

17. Decreto 115/1999, de 3 de junio, por el que se aprueba la Estrategia Forestal de la Comunidad de Castilla y León. (Autonómica).

18. Ley 6/1992 de 18 de diciembre de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León. (Autonómica).

SECCION CUARTA. – YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

Artículo 9.1.13. *Ámbito, definición y normativa.*

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español. (Estatal).
2. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre Protección de los Castillos Españoles. (Estatal).
3. Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre la protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico. (Estatal).
4. Decreto 29/1984 de 2 de agosto, por el que se ponen bajo la protección de la Comunidad Autónoma de Castilla y León los «hórreos» y «pallozas» existentes en su ámbito territorial. (Autonómica).
5. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. (Autonómica).
6. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León. (Autonómica).
7. Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León, por la que se dictan instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural. (Autonómica).

Las siguientes definiciones, contempladas en los artículos 51 y 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se entenderán extensivas tanto a Suelo Urbano como a Suelo Urbanizable o Suelo Rústico:

- Son excavaciones arqueológicas las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.
- Son prospecciones arqueológicas las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.
- Son controles arqueológicos las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presume la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.
- Son estudios directos con reproducción de arte rupestre todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.
- Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo Rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

Cualquier hallazgo susceptible de ser considerado yacimiento arqueológico, deberá notificarse de forma inmediata al Ayuntamiento y al Servicio Territorial de Cultura o al Organismo que lo sustituya.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de

la Consejería competente en materia de cultura, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención.

Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Burgos.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

2. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos «in situ», el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

3. En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará al Servicio Territorial de Cultura, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones, para, en su caso, establecer las medidas oportunas:

- Apertura de caminos y viales.
- Grandes movimientos de tierra.
- Grandes roturaciones.

– En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisen, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

– Descubrimientos incluidos en la categoría de «hallazgo casual de elementos de interés arqueológico», tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (art. 41.3) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura de Burgos.

El inventario de yacimientos arqueológicos se contiene con detalle en el Catálogo que figura en un documento anexo de las presentes Ordenanzas y Normas.

A título de resumen se listan a continuación los yacimientos inventariados a fecha de 31 de mayo de 2003, haciendo constar la posibilidad de ampliación del mismo:

- Iglesias (Las).
- Santa Cruz.
- Camino Real.
- Castillejo.
- Congosto I.
- Congosto II.
- Fuente Celemin.
- Madrigal.
- Madrigal de Escobar.
- Molinos.
- Murallas.
- Páramo (EI).
- Páramo de Talamanca (EI).
- Prado Escoba.
- Puente.
- San Julián.
- San Mamés.
- Santa Marina.
- Valle del Espino.
- Valterría.

Según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos.

Tal estimación deberá ser realizada por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informe de la Consejería competente en materia de Cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.

En aquellos casos en los que las actuaciones puedan afectar, directa o indirectamente, a bienes declarados de interés cultural o inventariados, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

SECCION QUINTA. – VIAS DE COMUNICACION, INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PUBLICOS.

Artículo 9.1.14. *Ámbito, definición y normativa.*

Abarca todas las infraestructuras, vías de comunicación y cauces públicos comprendidos dentro del término municipal.

Resultará de aplicación toda la legislación sectorial correspondiente:

1. Las vías de comunicación: Carreteras y sus espacios anexos:

– Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, Real Decreto 1812/1994 del Reglamento General de Carreteras y el Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.

– Ley 2/1990, de 16 de marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León y, subsidiariamente, el R.D. 1812/1994 del Reglamento General de Carreteras y el Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.

– Orden de 16 de diciembre de 1997 de Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

En Suelo Urbano, las alineaciones marcarán las separaciones de las edificaciones a las vías.

Se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

– Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera estatal CN-622, la autonómica BU-101, la provincial BU-V-1000 y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros, a cada lado de las vías, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de las mismas, desde la arista exterior de la explanación.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. En el tramo urbano, las obras en la zona de dominio público de la CN-622 requieren informe previo vinculante del Ministerio de Fomento.

– La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho metros, medida desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento o la Consejería de Fomento.

En todo caso, las citadas administraciones podrán utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de sus respectivas carreteras. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

– La zona de afección de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros en la CN-622 y 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

– Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas

y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de la administración titular de las carreteras.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

— A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 25 metros en la CN-622 y a 18 m. en el resto, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Fomento podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que la hiciera indispensable o conveniente.

En todo caso, las determinaciones y distancias antes indicadas cuentan con carácter prevalente sobre el resto de las determinaciones que las presentes Normas puedan definir respecto a los cerramientos.

2. Infraestructuras:

— Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

— Real Decreto 1995/2000, de 1 de diciembre.

— Decreto 3151/1968 por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

— Ley 32/2003, de 4 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

— Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

— Orden Ministerial de 18 de noviembre de 1974, Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

3. Los cauces públicos y sus márgenes:

— Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y los Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril y 927/1988, de 29 de julio, que la desarrollan.

Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los Capítulos I y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

No obstante, estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante Decreto (artículo 14.2 del R.D.P.H.).

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado R.D.P.H.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del R.D.P.H.

— Artículo 234:

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

— Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

— Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

— Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

— Artículo 245. Autorizaciones de vertido:

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requiere autorización administrativa.

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el artículo 246 y siguientes del RDPH.

— Artículo 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas):

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

ANUNCIOS URGENTES

Ayuntamiento de Valle de Tobalina

Aprobación inicial del proyecto de acondicionamiento de la carretera de Promediano a Herrán 2.ª fase

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento del Valle de Tobalina, en sesión celebrada el 4 de octubre de 2006, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar inicialmente proyecto de acondicionamiento de la carretera de Promediano a Herrán 2.ª fase, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Javier Ramos García, con un presupuesto de 148.866,54 euros.

Segundo: Exponerlo al público, mediante anuncio insertado en el «Boletín Oficial» de la provincia por un plazo de veinte días, transcurrido el cual si no hubiera reclamaciones, se entenderá definitivamente aprobado.

Valle de Tobalina, a 4 de octubre de 2006. — El Alcalde, Rafael González Mediavilla.

200607652/7587. — 68,00

Ayuntamiento de Arcos de la Llana

En la Intervención de este Ayuntamiento se exponen al público los expedientes de modificación presupuestaria 01 y 02/2006 de crédito extraordinario y suplementos de crédito, aprobados por la Corporación el 28 de septiembre de 2006, por importe de 100.000,00 euros y 599.823,80 euros, respectivamente.

Durante el plazo de quince días, los interesados a que se refiere el art. 22.1 del R.D. 500/90 pueden presentar ante el Pleno de la Corporación, las reclamaciones que consideren oportunas, conforme lo señalado en el art. 169.1 del R.D.L. 2/2004. De no presentarse reclamaciones, se considerará el expediente definitivamente aprobado y con arreglo al siguiente resumen relativo a los nuevos créditos:

Capítulo 2 de gastos: 308.823,80 euros.

Capítulo 6 de gastos: 2.726.000,00 euros.

Arcos de la Llana, a 29 de septiembre de 2006. — El Alcalde, Francisco Javier Martín Saiz.

200607464/7408. — 68,00