



BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Imprime.- Imprenta Provincial, Complejo San Cayetano.
Teléfono 987 225 263.
Fax 987 225 264.
Página web www.dipuleon.es/bop
E-mail boletin@dipuleon.es

Viernes, 4 de enero de 2008
Núm. 3

Administración.- Excm. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 169.
Depósito legal LE-I-1958.
Franqueo concertado 24/5.
No se publica sábados, domingos y festivos.

SUSCRIPCIÓN (IVA incluido)		ADVERTENCIAS	INSERCIONES
	Precio (€)		
Anual	130,00	1ª-Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.	0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.
Semestral	70,20	2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	Carácter de urgencia: Recargo 100%.
Trimestral	36,70		
Ejemplar ejercicio corriente	0,65		
Ejemplar ejercicios anteriores	0,90		



Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Servicio Territorial de Fomento Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 16 de mayo de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

I. Normas Urbanísticas Municipales tramitadas por el Ayuntamiento de Sahagún.

Antecedentes de hecho

I.- Por parte del Ayuntamiento de Sahagún se remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares diligenciados de la documentación técnica de la propuesta de Modificación de referencia, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsada instando la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales en los términos establecidos por el artículo 161 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL, en lo sucesivo).

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril (en redacción dada por la Ley, 57/2003, de 16 de diciembre), en sesión ordinaria celebrada el 30 de diciembre de 2004. En relación con el trámite de información pública han sido cumplidas las exigencias derivadas del artículo 154.3 y 155 del RUCyL. Durante el periodo de información pública se presentan 39 alegaciones, según consta en la certificación del resultado de la información pública, emitida por el Secretario Municipal con fecha 13 de mayo de 2006.

III.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Sahagún, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, en sesión extraordinaria celebrada el 31 de julio de 2006.

Fundamentos de derecho:

I.- La tramitación del presente instrumento urbanístico se ajusta a lo determinado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio) en la parte no declarada inconstitucional por STC 6/1997, de 20 de marzo, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local y demás normativa sectorial aplicable; el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y demás disposiciones de aplicación.

2.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 58, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la LUC y L y en el artículo 169 en relación con el 409.a) del RUC y L. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

3.- A los efectos anteriormente determinados se remiten tres ejemplares de la documentación técnica que se componen de los siguientes documentos:

I.A.- Documento de información:

Memoria escrita.		
1.01.- Estructura general del territorio.	T. municipal	E:1/25000
Usos del suelo		
2.01.- Estructura urbana.	Sahagún A I	E:1/1000
2.02.- Estructura urbana.	Sahagún B1	E:1/1000
2.03.- Estructura urbana.	Sahagún B2	E:1/1000
2.04.- Estructura urbana.	Sahagún B3	E:1/1000
2.05 Estructura urbana.	Arenillas de V.	E:1/1000
2.06 Estructura urbana.	Celada de Cea	E:1/1000
2.07 Estructura urbana.	Galleguillos de C	E:1/1000
2.08 Estructura urbana.	Joara	E:1/1000
2.09 Estructura urbana.	Riosequillo	E:1/1000
2.10 Estructura urbana.	San Martín C.	E:1/1000
2.11 Estructura urbana.	San Pedro de las	E:1/1000
2.12 Estructura urbana.	Sotillo de Cea	E:1/1000
2.13 Estructura urbana.	Villalebrín	E:1/1000
2.14 Estructura urbana.	Villalman	E:1/1000
3.01 Infraestructuras.	Sahagún A I	E:1/1000
3.02 Infraestructuras.	Sahagún B1	E:1/1000
3.03 Infraestructuras.	Sahagún B2	E:1/1000
3.04 Infraestructuras.	Sahagún B3	E:1/1000
3.05 Infraestructuras.	Arenillas de Valderaduey,	E:1/2000
	Celada de Cea, Joara, Riosequillo	
3.06 Infraestructuras.	Galleguillos de Campos	E:1/2000
3.07 Infraestructuras.	San Martín de la Cueva,	E:1/2000
	Sotillo de Cea.Villalebrín.Villalman	
3.08 Infraestructuras.	San Pedro de las Dueñas.	E:1/2000

- I.B.- Memoria Justificativa
- I.C.-Normativa Urbanística
- I.D.-Ficheros Normativos
- I.E.-Catálogo de Elementos Protegidos
- I.F.- Planos de Ordenación según la siguiente relación:

1.01.- Ordenación General, Clasificación, Infrestruc.	T. municipal	E:1/25000
1.02.- Ordenación General, Clasificación, Infrestruc.	T. municipal	E:1/10000
1.03.- Ordenación General, Clasificación, Infrestruc.	T. municipal	E:1/10000
1.04.- Ordenación General, Clasificación, Infrestruc.	T. municipal	E:1/1000
1.05.- Área de Influencia de Sahagún		E:1/5000
1.06.- Área de Influencia de Sahagún		E:1/5000
2.01 Ordenación General. Sahagún A1	Sahagún	E:1/1000
2.02 Ordenación General. Sahagún A2	Sahagún	E:1/1000
2.03 Ordenación General. Sahagún B1	Sahagún	E:1/1000
2.04 Ordenación General. Sahagún B2	Sahagún	E:1/1000
2.05 Ordenación General. Sahagún B3	Sahagún	E:1/1000
2.06 Ordenación General. Sahagún B4	Sahagún	E:1/1000
2.07 Ordenación General. Arenillas de Valder.	Arenillas de V.	E:1/1000
2.08 Ordenación General. Celada de Cea	Celada de Cea	E:1/1000
2.09 Ordenación General. Galleguillos de Campos	Galleguillos de C	E:1/1000
2.10 Ordenación General. Joara	Joara	E:1/1000
2.11 Ordenación General. Riosequillo	Riosequillo	E:1/1000
2.12 Ordenación General. San Martín de la Cueva	San Martín C.	E:1/1000
2.13 Ordenación General.San Pedro de las Dueñas	San Pedro de D.	E:1/1000
2.14 Ordenación General.Sotillo de Cea	Sotillo de Cea	E:1/1000
2.15 Ordenación General.Villalebrín.	Villalebrín	E:1/1000
2.16 Ordenación General.Villalman	Villalman	E:1/1000
3.01 Infraestructuras.Abastecimiento de agua	Sahagún 1	E:1/2000
3.02 Infraestructuras.Abastecimiento de agua	Sahagún 2	E:1/2000
3.03 Infraestructuras.Saneamiento y Depuración	Sahagún 1	E:1/2000
3.02 Infraestructuras.Saneamiento y Depuración	Sahagún 2	E:1/2000
3.01 Infraestructuras.Red Eléctrica y Alumbrado	Sahagún 1	E:1/2000
3.02 Infraestructuras.Red Eléctrica y Alumbrado	Sahagún 2	E:1/2000
4.01 Catálogo de Protección. Sahagún	Sahagún	E:1/2000
4.02 Catálogo de Protección.	Arenillas de Val.	E:1/2000
	Celada de Cea	
	Joara	
	Riosequillo	
4.03 Catálogo de Protección.	Galleguillos deC	E:1/2000
	San Pedro de D.	
4.04 Catálogo de Protección.	San Martín C.	E:1/2000

Sotillo de Cea
Villalebrín
Villalman

Documentación toda ella que se considera suficiente para poder establecer las determinaciones del planeamiento, de acuerdo con el artículo 130 apartados a), b), c), d), y e) del RUC y L.

4.- Se incorporan al expediente los preceptivos informes sectoriales emitidos para la tramitación del Plan Parcial, con arreglo a la Orden FOM 404/2005 de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005 de la Consejería de Fomento:

1.- Administración General del Estado:
1.1.- Subdelegación del Gobierno: Área de Industria y Energía. Emitido el 28 de enero de 2005 se detallan los requerimientos mínimos que se deben cumplir para el caso de que en el terreno afectado por la redacción de las presentes Normas se encuentren canalizaciones de gaseoductos, oleoductos o líneas de distribución eléctricas.

- 1.2.- Ministerio de Medio Ambiente. La Confederación Hidrográfica del Duero emite un primer informe el 26 de enero de 2005 donde se ha observado la falta de un Estudio Hidrológico de la red existente en el municipio, con el fin de determinar las zonas inundables. No coincidiendo los terrenos que se recogen con afección al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre, policía e inundables con los existentes en esta Confederación Hidrográfica dentro del Programa Linde. Posteriormente se emite un segundo informe el 11 de diciembre de 2006 aporta las siguientes conclusiones:

- "Según informa el Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población, es del Ayuntamiento correspondiente. Por lo tanto en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender a la nueva zona urbana, con los derechos de agua que posean en la actualidad deberá solicitar una ampliación de concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento a la nueva zona urbanizable se fuera a suministrar de manera independiente del actual.

En cuanto a las obras que afectan al cauce o que están situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar autorización para la tramitación reglamentaria. A estos efectos se indica que se deberá respetar los cinco metros de zona de servidumbre, que regula la legislación sobre aguas, o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

Según información que obra en el Área de Calidad de las Aguas, la población de Sahagún tiene más de 2000 habitantes equivalentes y actualmente no cuenta con estación depuradora de aguas residuales, por lo que sus vertidos se realizan de forma directa al río Cea. Esta situación está produciendo un incumplimiento de las obligaciones recogidas en la Directiva 271/91/CEE, RD Ley 11/1995 de 28 de diciembre, y RD 509/1996 de 15 de marzo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas, según la cual poblaciones superiores a 2.000 habitantes equivalentes deben disponer de un tratamiento secundario a fecha de 1 de enero de 2006.

No obstante teniendo conocimiento que está en proceso de construcción una depuradora con tratamiento secundario, esta instalación deberá entrar en funcionamiento en el plazo más corto posible y de forma previa a futuros desarrollos urbanísticos".

- Asimismo el informe indica obligaciones de carácter general en materia de vertidos que deberán tenerse en cuenta.

1.3.- Carreteras del Estado. Demarcación de León. Emitido el 25 de enero de 2005 informa desfavorablemente estas NUM en base a que no se mantienen las delimitaciones fijadas en el Plan Parcial aprobado para el SUED-10 por Resolución de la Alcaldía de 9 de agosto de 2001, ni se cumplen las prescripciones de los informes emitidos por esta Unidad de Carreteras de fecha 10/09/2001 y 08/05/2003 que se adjuntan. Con fecha 15 de mayo de 2007 se emite un último informe de carácter favorable, debiéndose incorporar al documento técnico las prescripciones a las que hace referencia.

1.4.- RENFE. Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Castilla y León emite informe el 8 de febrero de 2005 en cuanto a normas sobre distancias y régimen de autorizaciones en Zona de Dominio Público y Zona de Protección, distancias sólo reducibles por el Ministerio

de Fomento. Igualmente habrá de tenerse en cuenta la línea límite de edificación situada a 50 m de la arista exterior de la explanación, distancia sólo reducible por el Ministerio de Fomento, en los casos y con el procedimiento regulado en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento. Asimismo adjunta planos sobre los suelos y Bienes Inmuebles que son en la actualidad de Dominio Público afecto al Sistema Ferroviario

2.- Excmo. Diputación Provincial de León.

- Negociado Vías y Obras emite informe con fecha 17 de marzo de 2005 con observaciones respecto a la denominación de las carreteras de la Red Provincial, puntos de inicio y finalización de las mismas, así como respecto a las alineaciones definidas o planteadas en el informe referidas a los Planos 2.02, 2.09, 2.10, 2.15.

-S.A.M. Emitido el 12 de mayo de 2005 se indica lo mismo que en el informe anterior.

3.- Administración de la Comunidad Autónoma: Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León:

3.1.- Servicio Territorial de Medio Ambiente:

- Emitido el 2 de febrero de 2005 refleja la necesidad de recoger en el documento la ZEPA La Nava-Campos Norte (ES4140036) y el LIC Riberas del Río Cea (ES4180069).

- Emitido el 2 de marzo de 2005 refleja la necesidad de incluir en el documento las siguientes vías pecuarias. Cordel de Melgar de Arriba, Vereda Zamorana, Vereda de Gramal, Colada Zamorana. Asimismo informa que sería más correcto especificar en las Condiciones de los Usos en las Normas Particulares de Suelo Rústico, en usos permitidos aquellos definidos como compatibles en la ley y como usos autorizables los usos complementarios. Posteriormente se emitió el 19 de mayo de 2005 indicando que:

"- Las vías pecuarias no están dibujadas a su paso por los municipios según indica la clasificación.

- Es necesario tener en cuenta las vías pecuarias a su paso por núcleos de población tal y como marca su clasificación, ya que no pierden su condición de vía pecuaria.

-En el caso de que el recorrido de las vías pecuarias discurra por terreno urbano o urbanizable, sería conveniente hacer reflejar en las normas urbanísticas si se permitirá su asfaltado o no, y las condiciones de nuevas edificaciones y urbanizaciones.

- Sería conveniente que cuando alguna actuación que pudiese afectar a una vía pecuaria, bien de las mencionadas o cualquier otra próxima, necesitase un informe de la Consejería de Medio Ambiente que garantizase la integridad superficial de la vía y sus usos tal y como marca la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias".

-Zonas húmedas. Lagunas. En el expediente administrativo no consta referencia alguna a este respecto.

-3.2.- Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería:

Área de Estructuras Agrarias emite informe con Registro de Salida de fecha 19 de enero de 2005 en el que se indica que no hay nada que objetar en las mencionadas Normas.

- 3.3.- Servicio Territorial de Cultura: La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en sesión de 1 de marzo de 2005 emitió informe desfavorable. Posteriormente en sesión de 28 de febrero de 2007 informa favorablemente el instrumento de ordenación urbanística objeto de este informe con las siguientes indicaciones:

- Deberá subsanar algunos errores de transcripción numéricos en las fichas de desarrollo, en el entorno de la Iglesia de La Peregrina.

- Deberá señalar en los planos el grafismo que identifique a los edificios catalogados.

- Deberá hacer una ficha individualizada, con el grado de protección que corresponda a cada una de las construcciones destinadas a bodegas y palomares que, de forma genérica quedan recogidas en el catálogo.

- 3.4.- Servicio Territorial de Fomento: Carreteras.

-Sección de Proyectos y Obras. Emitido con fecha 16 de marzo de 2005. Establece correcciones en los puntos siguientes del documento de Normativa puntos 4.2.4.5, 9.5.1.01, 12.4.2º, 12.4.7º, 12.5

- Sección de Conservación y Explotación. Emitido el 11 de enero de 2005 refleja las carreteras de titularidad de la Junta de Castilla y León,

la situación de las líneas limítrofes de edificación de las mismas, las condiciones de los cerramientos así como actuaciones que se están llevando a cabo en las mismas y que servirán de base para los puntos anteriores.

4.- Del examen de la documentación se deducen las siguientes consideraciones:

1. No se infiere que el presente documento afecte al modelo territorial de Castilla y León al no estar aprobadas las Directrices de Ordenación del Territorio en el ámbito de actuación del presente expediente, ni hallarse en ámbito protegido alguno.

2. Es de aplicación al presente expediente el RUCyL en particular sus artículos 117 a 130, ambos inclusive.

5. Las Normas Urbanísticas, clasifican las siguientes clases de Suelo:

Suelo Urbano:

Suelo Urbano Consolidado: 1.754.688 m².

Suelo Urbano no Consolidado: 22.302 m².

Suelo Urbanizable:

Suelo Urbanizable Delimitado: 829.216 m²

Suelo Urbanizable no Delimitado 66.572 m²

Suelo Rústico: 121.003.824 m²

Suelo Rústico Común

Suelo Rústico Protegido:

Suelo Rústico de Entorno Urbano

Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional

Suelo Rústico Protección Agropecuaria

Suelo Rústico Protección de Infraestructuras

Suelo Rústico Protección Cultural.

Suelo Rústico con Protección Natural

Todo ello sobre una superficie total del término municipal considerada de 123.676.602 m². Clasificación que se corresponde con las categorías de suelo contempladas en el artículo 16 de la LUC y L y 119 del RUCyL.

3.- En la Normativa, en la regulación de los usos excepcionales en suelo rústico" se exige a los efectos de afianzamiento del cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, a los interesados una vez otorgada la correspondiente licencia municipal una garantía del 10% del coste de la totalidad de las obras o trabajos objeto de la misma, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico. En este sentido no se considera adecuada la redacción del presente apartado al incidir en la eficacia de actos propios de la Comunidad Autónoma cuya eficacia o ineficacia no puede ser objeto de regulación municipal.

En las Normas de Protección para cada categoría de Suelo Rústico, en las del SRC1, SRC2 y SREU no se cumplen los artículos 59 y 60 del RUCyL, en lo referente a los usos permitidos por estas Normas en dichos suelos.

En las Normas de Regulación del SRPI deberá ponerse como uso prohibido el de Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales... según viene especificado en el artículo 63 del RUCyL.

En la pag 14 de la Memoria justificativa se deberá incluir la categoría de Suelo Rústico Protección Natural Zepa.

En cuanto a la tramitación de licencias de usos, pag 29 de la Normativa se entiende más claramente si en el supuesto nº 3 se remite estrictamente a los casos que señala la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental y no a los señalados de forma parcial por las Normas.

Sistemas Generales: Respecto al sistema delimitado como SG SU IN03, no queda justificada su inclusión en Suelo Urbano, dado que su asignación como tal Sistema es independiente de su clasificación, debiendo rectificarse la página 150 de la normativa.

4.- De conformidad con lo determinado por el artículo 178 del RUCyL, y en aras de una mayor coherencia e inteligibilidad del documento técnico se deberá elaborar un texto refundido que incorpore todas las deficiencias señaladas por el presente acuerdo. Deberán incorporarse al citado texto refundido los errores detectados respecto a

superficie, grafismo y escala de planos así como los derivados de la redacción de la Normativa y Memoria Vinculante.

5. Dentro de los Sistemas Generales, se contempla como tal el Cementerio Municipal clasificado como Suelo Urbano, respecto al que se deberán incorporar las determinaciones a que hace alusión el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria y mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, en virtud del cual en el exterior de todos los cementerios se respetará una banda de 100 metros de ancho medidos a partir del perímetro exterior del cementerio, la cual no podrá ser clasificada ni como urbano ni como urbanizable. En tanto en cuanto no se proceda a la adecuación del citado ámbito territorial a la normativa sectorial sanitaria el régimen urbanístico de aplicación será el establecido en las Normas Subsidiarias Municipales, que mantiene su vigencia en dicho ámbito, si bien su régimen de usos del suelo vendrá determinado por el artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria y mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

6.- Actuaciones Aisladas de Normalización: No se considera adecuada la delimitación de la UN-01, dado que no queda justificada la condición de Suelo Urbano Consolidado de acuerdo con las determinaciones del artículo 25 del RUCyL. El régimen urbanístico de aplicación a éste ámbito territorial será el establecido en las Normas Subsidiarias Municipales, que mantiene su vigencia en dicho ámbito.

7 Núcleo de Galleguillos de Campos: No queda justificada la delimitación de Suelo Urbano en la totalidad de las manzanas definidas por un lado, por el Camino Vecinal cuyo trazado discurre al Suroeste del núcleo, prolongación de la calle La Fragua, calle Fray Luis de León y límite con Suelo Protegido Agrícola; y por otro lado, la margen derecha del Camino Vecinal hasta los límites de la edificación existente. Todo ello, al no disponer de los servicios urbanísticos completos y existir un límite geográfico claro respecto al que se debería justificar en su caso el grado de consolidación. El régimen urbanístico de aplicación a éste ámbito territorial será el establecido en las Normas Subsidiarias Municipales, que mantiene su vigencia en dicho ámbito.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en los preceptos no declarados inconstitucionales por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la ya citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima y Derogatoria Única del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

Acuerda:

Primero:

A) Aprobar parcialmente con carácter definitivo las Normas Urbanísticas Municipales, tramitadas por el Ayuntamiento de Sahagún, condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 1.3, 3 y 4 del expositivo del presente acuerdo.

B) En el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a la recepción del acuerdo, el Ayuntamiento de Sahagún deberá aportar nueva documentación que incorpore las correcciones e innovaciones reseñadas en el apartado A) del Dispositivo del acuerdo. En dicho documento se harán constar las correcciones efectuadas pormenorizadamente, tanto en el documento con indicación de la página como en los planos, en su caso. El incumplimiento del plazo establecido determinará la caducidad del expediente de conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo.

C) Facultar a la Secretaría de la Comisión Territorial de Urbanismo para proceder a la comprobación del cumplimiento de la condición establecida en el apartado A) del Dispositivo de este acuerdo, dando cuenta a la Comisión de lo actuado.

Segundo:

A) Suspender la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales en los ámbitos territoriales que figuran en los apartados 5, 6 y 7 del expositivo del acuerdo.

B) El Ayuntamiento de Sahagún deberá proceder a la subsanación de las deficiencias, expresadas en el apartado anterior, que han motivado la suspensión del instrumento de planeamiento y elevar nueva propuesta para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del presente acuerdo.

Con fecha 18 de octubre de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Sahagún, nueva documentación en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de referencia. Con fecha 25 de octubre de 2007 se emite Certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 16 de mayo de 2007.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa podrá interponerse recurso de Alzada, ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de esta publicación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero, en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el artículo 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la Memoria Vinculante de la modificación de referencia, así como de las normas urbanísticas, que comprenden los documentos escritos de carácter normativo, y la relación de los demás documentos, escritos o gráficos, que integran el documento aprobado, en los términos que se dejan expuestos.

León, a 29 de octubre de 2007.- El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-Vº. Bº. La Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES AYUNTAMIENTO DE SAHAGÚN. LEÓN.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Mayo 2007

0. Presentación

El presente documento contiene la Memoria Justificativa y Vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales de Sahagún, Provincia de León, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), complementándose con el resto de documentación que integra las Normas Urbanísticas.

El trabajo ha sido realizado por Andrés Rodríguez Sabadell y Susana Valbuena Rodríguez, arquitectos, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Andrés Rodríguez Sabadell, Arquitecto.

Susana Valbuena Rodríguez, Arquitecto.

Ángel Mancebo Güiles, Ingeniero de Caminos, C.Y.P.

Carlos López Aguado, Arquitecto.

Miguel Álvarez García, Geógrafo.

Camino Valbuena Rodríguez, economista.

León, mayo de 2007.-Fdo: Andrés Rodríguez Sabadell, Arquitecto.

I. Introducción.

I.1. Antecedentes. Oportunidad y conveniencia.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sahagún fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial

de Urbanismo de León en su sesión de 5 de diciembre de 1996, condicionando el acuerdo a la aprobación de una serie de modificaciones, entrando en vigor tras la publicación del acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA (10-6-97) y en el de Castilla y León (2-6-97).

El documento ha venido siendo objeto de sucesivas modificaciones.

Si bien ha resultado un instrumento globalmente válido para encauzar el desarrollo urbanístico del municipio durante estos últimos años, se dan ya una serie de circunstancias que aconsejan la revisión de este planeamiento, entre las que cabe destacar las siguientes:

1. En los últimos años se ha ido produciendo la progresiva culminación del desarrollo de los suelos vacantes previstos en Suelo Urbano, así como el desarrollo del Plan Parcial de uso industrial previsto en Suelo Urbanizable. Todo ello obliga a una actualización en aquellos puntos donde el desarrollo no ha sido rigurosamente congruente con las previsiones de las Normas Subsidiarias, adecuando el planeamiento a la realidad materializada y recogiendo como Suelo Urbano Consolidado lo ya ejecutado.

2. La necesidad de incorporar al esquema global del plan las distintas modificaciones que se han ido produciendo a lo largo del período de vigencia de las Normas.

3. La necesidad de actualización de las normas vigentes.

4. La necesidad de establecer la ordenación detallada de los Núcleos rurales, que cuentan únicamente con una delimitación de suelo proveniente de las Normas Subsidiarias vigentes.

5. Por último, la entrada en vigor de la Ley 6/1998, estatal, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004), suponen la configuración de un nuevo marco normativo al cual debe ajustarse el planeamiento urbanístico del municipio.

Desde este contexto, se plantean unas nuevas Normas Urbanísticas con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión general de sus determinaciones, reconsiderando tanto el modelo global de ordenación como el sistema normativo, mecanismos de gestión, etc.

1. 2. Contenido

1º. Documentación de las Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas de Sahagún están formadas por el conjunto de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística, conforme al artículo 130.a) del Reglamento de Urbanismo: Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones de las Normas Urbanísticas. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen en Memoria Informativa y Planos de Información.

2. Memoria Vinculante, conforme al artículo 130.b) del Reglamento de Urbanismo: El presente documento.

3. Normativa Urbanística, conforme al artículo 130.c) del Reglamento de Urbanismo: Recoge las determinaciones escritas de las Normas Urbanísticas con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.

4. Planos de Ordenación, conforme al artículo 130.d) del Reglamento de Urbanismo: Recogen las determinaciones gráficas de las Normas Urbanísticas.

5. Catálogo de Protección, conforme al artículo 130.e) del Reglamento de Urbanismo: Recoge las determinaciones escritas y gráficas de las Normas Urbanísticas sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

6. Estudios Complementarios: No integran el cuerpo documental propio de las Normas Urbanísticas, pero interesan al expediente como documentos complementarios.

a) Estudio 1: Estudio Complementario redactado por Técnico Arqueólogo, en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2º. Contenido de la memoria.

Conforme al artículo 130.b) del reglamento de Urbanismo, la presente memoria recoge los siguientes contenidos:

1. Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.

2. Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas, sectores y áreas de suelo urbanizable no delimitado, así como los elementos que integran los sistemas generales.

3. Relación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas.

4. Relación de otras determinaciones de las Normas Urbanísticas, relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.

5. Descripción de la propuesta de ordenación.

6. Descripción de la propuesta en relación con las redes de servicios e infraestructuras básicas.

1. 3. Categorías y régimen de las determinaciones de las Normas.

De acuerdo con la sistematización de contenidos en torno a los conceptos de ordenación general y ordenación detallada establecidos por la Ley 5/1999, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

1. Ordenación general

Se han considerado con carácter de ordenación general, los siguientes contenidos:

a) Todas las determinaciones establecidas en las legislación vigente como de ordenación general, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.

b) Todos los elementos estructurales de la ordenación, entendidos como:

1. La clasificación y los criterios de protección del suelo.

2. La estructura y organización espacial adoptada para los Sistemas de Equipamientos, Red viaria principal y Espacios libres en todas las categorías y clases de suelo.

2. Ordenación detallada

Con carácter de ordenación detallada los siguientes:

a) Todas las determinaciones establecidas en las legislación vigente como de ordenación detallada no incluidas en el apartado anterior, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.

1. 4. Tramitación ambiental.

De acuerdo con el artículo 157.a) será preceptivo recabar del órgano ambiental competente dictamen medioambiental de evaluación estratégica previa en los siguientes supuestos:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana, en todo caso.

2. Las Normas Urbanísticas Municipales que clasifiquen suelo urbanizable no delimitado sobre Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Protección para las Aves, Lugares de Importancia Comunitaria y Zonas Húmedas.

3. Las Normas Urbanísticas Municipales que clasifiquen una superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable superior en más de un 50 por 100 a la que estuviera vigente con anterioridad, o si el Municipio carecía previamente de planeamiento urbanístico, superior en más de un 50 por 100 a la superficie de suelo urbano consolidado.

En las presentes Normas Urbanísticas no es preceptiva la tramitación de dicho dictamen ya que no se cumple ninguna de las circunstancias arriba enumeradas.

1. La figura de Planeamiento General es la de Normas Urbanísticas y no de Plan General de Ordenación Urbana.

2. Los espacios naturales incluidos en el término Municipal de Sahagún, según informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León son:

a) Zona de Especial Protección para las Aves de La Nava-Campos del Norte.

b) Lugar de Importancia Comunitaria de las Riberas del Río Cea.

No se ha delimitado ningún área de Suelo Urbanizable No Delimitado sobre ninguno de ellos, tal y como puede comprobarse en los planos de ordenación.

3. Las Normas Urbanísticas Municipales no clasifican una superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable superior en más de un 50 por 100 a la que estuviera vigente con anterioridad.

Conforme a los criterios cuantitativos justificados en la presente memoria las superficies para cada clase y categoría de suelo son los siguientes:

Clase de suelo	Superficie total m ²
Suelo Urbano Consolidado	1.764.688
Suelo Urbano no Consolidado	22.302
Suelo Urbanizable Delimitado	829.216
Suelo Urbanizable no Delimitado	150.814
Suelo Rústico	120.909.582
Total término municipal	123.676.602

Teniendo en cuenta que el Suelo Urbano clasificado con anterioridad es prácticamente el categorizado en las Normas actuales como Suelo Urbano Consolidado, y que únicamente se delimitaba un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado coincidente con el SUED-21 de las presentes Normas con una superficie total de 67.397 m², se puede justificar lo siguiente:

Superficie total de Suelo Urbano y Urbanizable de las anteriores Normas Urbanísticas:

$$1.764.688 + 67.397 = 1.832.085 \text{ m}^2.$$

La superficie anterior más el 50% sería igual a: 2.748.127 m².

Superficie total de Suelo Urbano y Urbanizable de las presentes Normas Urbanísticas excluyendo del cálculo la superficie correspondiente al SUED-21 de 37.397 m², es equivalente a: 2.699.623 m².

De tal manera que al ser $2.748.127 > 2.699.623$ no supera la nueva clasificación en más de un 50% la anterior.

2. Determinaciones de ordenación general.

2.1. Objetivos y propuestas generales.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 118 del Reglamento de Urbanismo, las presentes NNUU establecen para todo el término municipal una serie de criterios, objetivos y propuestas generales que se recogen en este apartado.

1º. Criterios y objetivos genéricos.

El objetivo genérico de unas Normas Urbanísticas es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, centrado en tres direcciones globales: la mejora de la calidad de vida de los habitantes actuales y de los que puedan ocupar las zonas de nuevo desarrollo; la adecuación del espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de actividades capaces de generar riqueza y empleo; y la potenciación del atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

Las Normas Urbanísticas son un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y de gestión.

Estos propósitos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de objetivos sectoriales más concretos, que se recogen a continuación de manera sintética.

2º. El territorio del término.

En una primera escala de análisis sobre la globalidad del territorio municipal, de las Normas desarrollan los siguientes criterios y objetivos:

1. Reconsideración del modelo de protecciones en Suelo Rústico planteado por las anteriores Normas Subsidiarias, aquilatando su determinación a lo que de manera estricta establecen los artículos 15 y 16 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León. En este sentido, habrán de reconsiderarse tanto algunas de las protecciones planteadas como el alcance normativo de todas ellas.

2. Valoración de las potencialidades urbanísticas de los suelos situados el la Neverica y el Montecillo, como suelos idóneos para acoger los nuevos desarrollos de la ciudad.

3. Valoración de las potencialidades urbanísticas de los suelos comprendidos entre el actual núcleo de Sahagún y la Autovía León-Burgos, como suelos idóneos para acoger los nuevos desarrollos industriales de la ciudad.

4. Configuración de un modelo de crecimiento en el que el río Cea es entendido como un límite natural. Así, se acepta el río como frontera física determinante a la hora de prever la expansión del núcleo.

3º. El casco histórico.

El casco histórico de Sahagún, caracterizado por su vitalidad funcional, mantiene todavía en nuestros días el carácter de centro urbano tanto por su situación como por los usos predominantes, principalmente residencial, terciario y dotacional.

Se trata de una entidad autónoma diferenciada dentro del núcleo de Sahagún, con una singularidad urbanística del tejido urbano y unas cualidades arquitectónicas, artísticas y ambientales muy destacadas. Está delimitado por las calles Bermejo Calderón, Antonio Nicolás y la línea de ferrocarril.

En su momento, se considero oportuna su declaración como conjunto histórico-artístico, teniendo de hecho, fecha de incoación como Bien de Interés Cultural de 25 de septiembre de 1975. Esta tramitación no ha prosperado, pero pone en evidencia el interés del conjunto urbano.

Es imprescindible, por lo tanto, articular una normativa conservadora en lo que ha dicho casco se refiere, dotándola de una ordenanza que proteja las características históricas que le son propias.

4º. El Suelo Urbano Consolidado.

La ordenación establecida por las vigentes Normas Subsidiarias en las áreas urbanas consolidadas, se considera válida para su mantenimiento en las nuevas Normas, si bien se introducen algunos ajustes puntuales de alineaciones, límites zonales y otras correcciones menores, derivadas en gran medida de la disponibilidad de una cartografía más actualizada y fiable.

Puntualmente se introduce la delimitación de algunas Unidades de Normalización, o ámbitos de desarrollo a través de actuaciones aisladas, con el fin de completar o rehabilitar la urbanización, u obtener algún pequeño viario o espacio libre, conforme a lo previsto en los artículos 69 a 71 de la Ley 5/1999.

Se eliminan, sin embargo, la totalidad de las Unidades de Actuación previstas en las Normas Subsidiarias anteriores al haber culminado los terrenos su proceso de transformación a Suelo Urbano Consolidado en las Unidades UA-1 y UA-3; y por estar sometido a un cambio de clasificación y calificación en la UA-2, que se ha incorporado como Suelo Urbanizable y Sistema General asociado a la Peregrina.

Es en el nivel normativo, tanto en cuanto a condiciones generales como a condiciones particulares de zona, donde se interviene con un mayor alcance. En relación con la normativa anterior, se resuelven algunas indefiniciones, se aclaran algunos aspectos confusos de las determinaciones, etc.

Las fichas de zonas de ordenanza que integran el título 13 de la normativa urbanística incorporan las determinaciones específicas que configuran la calificación como determinación de ordenación detallada.

5º. El Suelo Urbano no Consolidado.

Se añaden una serie de ámbitos nuevos que deben incorporarse a esta clase de suelo por necesitar de una actuación integrada para alcanzar la condición de urbano.

En función de la existencia o no de un instrumento previo de planeamiento o gestión urbanística sobre un ámbito de suelo urbano, las NNUU regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. Suelo Urbano Ordenado por las NNUU.

Se trata de aquellos sectores donde las NNUU establecen directamente la Ordenación Detallada, sin remisión a planeamiento de desarrollo. Están sujetos al régimen general establecido para esta clase de suelo por la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, así como al Reglamento que la desarrolla.

2. Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo.

En aplicación de la disposición transitoria de la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo

de Castilla y León, en las Unidades de Actuación existentes en las Normas Subsidiarias de Sahagún, aprobadas en sesión de la Comisión de Urbanismo de 5 de diciembre de 1996, será de aplicación el régimen establecido para el Suelo Urbano No Consolidado.

La ordenación detallada de las Unidades de Actuación no cumplía con los estándares de cesión señalados en la LUCyL, por lo que no se ha asumido éste.

Igualmente se han definido nuevos ámbitos de suelo urbano remitidos a Estudio de Detalle.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de formular Estudios de Detalle y Planes Especiales sobre otros ámbitos, cuando las circunstancias lo aconsejen.

3. Suelo urbano con planeamiento previo asumido.

No se han aprobado por el Ayuntamiento Estudios de Detalle que establezcan la ordenación detallada de los ámbitos señalados en las Normas Subsidiarias como Unidades de Actuación, por lo que no existen ámbitos de planeamiento asumido.

Con los criterios anteriores, y conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes NNUU introducen las oportunas determinaciones sobre el planeamiento previo asumiendo o derogando la ordenación anterior; distinguiendo las siguientes situaciones:

4. Planeamiento derogado por sustitución:

Se sustituyen las antiguas determinaciones por otras nuevas.

5. Planeamiento derogado por ejecución:

Las NNUU incorporan la ordenación como determinación propia, al haber culminado los terrenos su proceso de transformación a Suelo Urbano Consolidado.

Con arreglo a esta casuística, la siguiente tabla recoge las determinaciones sobre planeamiento previo que las NNUU establecen para cada ámbito en esta clase de suelo.

Planeamiento previo en suelo urbano

NNSS-96			NNUU-2004	
Ámbito	Nombre	Ámbito	Instrumento previo	Determinación sobre p. previo
UA-1	Industrial C-61 I	SUC	NNSS-96	Derogado por ejecución
UA-2	La Peregrina	SUED	NNSS-96	Derogado por sustitución, con nuevas determ
UA-3	Antigua Cárcel	SUC	NNSS-96	Derogado por ejecución
Resto del Suelo Urbano		—	NNSS-96	Derogado por sustitución, con nuevas determ

6º. El Suelo Urbanizable.

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, las Normas Urbanísticas regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, las NNUU regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. Sectores con planeamiento previo asumido.

Sectores en los que las NNUU asumen la ordenación detallada establecida por algún instrumento de planeamiento urbanístico amparado en una regulación anterior, porque al momento de la aprobación inicial de las presentes NNUU dicho instrumento está ya aprobado, pero que se encuentran pendientes de concluir el proceso de gestión y ejecución que determinaría su incorporación al suelo urbano.

Se trata de sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias de Sahagún aprobadas definitivamente por la CTU de León en su sesión de 5 de diciembre de 1996, o por alguna de sus modificaciones puntuales aprobadas posteriormente.

Conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes NNUU incorporan estos sectores como Planeamiento Asumido o Parcialmente Asumido.

2. Sectores con planeamiento diferido.

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose para ellos tan solo las de-

terminaciones de ordenación general que se incluyen en las fichas de el título 13 de la presente normativa.

3. Sectores con ordenación detallada propia.

Se trata de aquellos sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se establece directamente por las NNUU. No obstante, las presentes NNUU no plantean ningún sector en esta situación.

7º. Los núcleos rurales.

La atracción que ejerce la ciudad de Sahagún sobre la población procedente del medio rural, en busca tanto de una mayor oferta de servicios como de vivienda, hace que el resto de los núcleos del municipio vaya perdiendo cada vez más importancia y vitalidad.

Por lo tanto, y dada la escasa actividad constructiva y la prácticamente nula evolución de la misma en los últimos años, se mantiene en líneas generales la delimitación señalada en las actuales Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias vigentes definen únicamente la delimitación de suelo en los núcleos rurales, por lo que se considera oportuna la inclusión de las determinaciones básicas de Suelo Urbano Consolidado que garanticen su ordenación detallada.

8º. Suelo rústico.

El objetivo genérico de las NNUU para el Suelo Rústico, consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza.

Asimismo, las Normas persiguen el objetivo de creación del marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones irregulares en estos suelos y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.

En cualquier caso, se determinan las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones y aprovechamientos de recursos naturales en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio o de minimizar el impacto sobre el mismo.

De igual manera, se arbitran medidas para la legalización de actuaciones aisladas que procede regularizar por su antigüedad y grado de consolidación.

9º. Regulación de la edificación en los núcleos consolidados.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones de los núcleos y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de sus valores arquitectónicos y constructivos tradicionales, así como los históricos, paisajísticos y medioambientales. Sólo desde su mantenimiento y potenciación es posible crear condiciones de atractivo cara al exterior.

En orden a conseguir este objetivo, las NNUU tratan los siguientes temas:

1. Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones en el interior de los cascos, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan.

2. Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de los cascos, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales. Erradicación de las actividades ganaderas molestas que en la actualidad coexisten con las viviendas en el interior de los núcleos.

3. Regular los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.

4. Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.

10º. Dotaciones, equipamientos e infraestructuras.

Las NNUU prevén las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equi-

pamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, cementerios, etc.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, etc.

11°. Normativa de protección.

La Normativa Urbanística establece las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieren, en virtud de sus características o interés.

1. Protección de las vegas y riberas de los cauces a su paso por las proximidades de los núcleos.

2. Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

3. Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.

4. Indicación de las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afectación y el contenido de la protección, en cada caso.

12°. Gestión urbanística.

Como última meta global de las NNUU, cabe señalar la necesidad de redactar un documento eficaz para la gestión urbanística, que recoja en la medida de lo posible los intereses de la mayoría de los habitantes, y que sirva de instrumento práctico para encauzar la actividad urbanística y edificatoria del municipio.

2. Caracterización del modelo.

1°. Capacidad residencial.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por las presentes NNUU, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1. Se parte de un escenario de 970 viviendas existentes en el municipio en 2002, según datos municipales aproximados. Se toma este dato como valor teórico de la capacidad del Suelo Urbano Consolidado edificado, estimando que un 30% pueda ser vivienda desocupada o de segunda residencia.

2. La capacidad remanente del Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a los posibles solares vacantes, las actuaciones aisladas y la renovación que pudiera plantearse en estos terrenos, se estima en un 10% sobre la capacidad edificada (10% de 970 = 97 viviendas).

3. La capacidad del Suelo Urbano No Consolidado, tal y como se detalla en posteriores apartados de esta memoria, se cifra en:

a) Nuevos sectores de Suelo Urbano No Consolidado: 60 viviendas.

4. La capacidad del Suelo Urbanizable, tal y como se detalla en posteriores apartados de esta memoria, se cifra en:

a) Nuevos sectores de Suelo Urbanizable: 812 viviendas.

Nuevas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado: 335 viviendas.

5. Para calcular la capacidad poblacional a partir del número de viviendas, se utiliza un valor de Composición Media Familiar de 3 habitantes por vivienda, resultante de dividir el número de habitantes por el número de viviendas en Suelo Urbano Consolidado.

6. Con las premisas descritas, se obtienen los siguientes valores de capacidad residencial teórica:

Clase de suelo		Capacidad teórica nº viviendas	Capacidad teórica nº habitantes
Urbano Consolidado Edificado (2002)	Viv.principales	679	2.037
	Viv.secundarias y desoc.	291	873
		970	2.910
Urbano Consolidado Remanente		97	291

Clase de suelo		Capacidad teórica nº viviendas	Capacidad teórica nº habitantes
Urbano no Consolidado		60	180
Urbanizable	Delimitado	812	2.436
	No Delimitado	335	1.005
		998	2.994
Total		2.125	9.285

Justificación del modelo de crecimiento.

En relación con el artículo 34.1 de la Ley 5/1999, hay que señalar que las presentes NNUU prevén un crecimiento superior al que, a priori, pudiera considerarse estrictamente necesario para la demanda propia del municipio, ya que concurren en él determinadas circunstancias derivadas de las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de la propia singularidad de su emplazamiento que así lo aconsejan; a saber:

1. La holgura en el dimensionado se justifica también desde la oportunidad de configurar la oferta de servicios y vivienda de Sahagún de manera acorde con su singularidad en el entorno comarcal. El desarrollo creciente a costa de los núcleos de población inmediatos, y su transformación como asentamientos de primera residencia, supone para Sahagún la oportunidad de configurarse como un enclave urbano de servicios, que articule el funcionamiento del conjunto territorial en la pequeña escala. Para ello, resulta imprescindible abordar la planificación de los nuevos desarrollos en orden a aprovechar estas oportunidades de localización que presenta el municipio, trascendiendo al bajo tono de las dinámicas locales del pasado reciente.

2. Así mismo, la localización de Sahagún en un nudo de comunicación terrestres estratégico en el conjunto del Estado, supone otra oportunidad de atracción de recursos exógenos. El planeamiento urbanístico debe responder a ella con una oferta de suelo suficientemente holgada como para poder atender requerimientos de mayor escala que los tradicionales en el municipio, sin la interferencia de factores especulativos.

2. 3. Clasificación del suelo.

1°. Definición.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 44 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, las presentes NNUU clasifican el suelo del término municipal en Urbano, consolidado y no consolidado; Urbanizable, delimitado y no delimitado y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en los títulos 10, 11 y 12 de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen estas NNUU se ajusta a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2°. Suelo urbano.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 11 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes Normas Urbanísticas.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/99 de Castilla y León, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, las presentes NNUU diferencian las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

1. Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

2. Suelo Urbano no Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

El epígrafe 2.6.2º de la presente normativa recoge el listado de estos sectores. Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el título 10 de la Normativa Urbanística.

3º. Suelo Rústico.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas NNUU, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización. Con tal criterio, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge a continuación, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano territorial, de Clasificación del Suelo, a escala 1/25.000. Su régimen particular se detalla en el título 12 de la Normativa Urbanística.

1. Suelo Rústico Común (SR-C).

En correspondencia con el artículo 15-d de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como en el artículo 31 del Reglamento que la desarrolla se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que las NNUU considera inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Dentro de esta categoría cabe distinguir los siguientes tipos de suelo:

- a) Grado 1: De régimen general.
 - b) Grado 2: Con tolerancia de edificación.
2. Suelo rústico de entorno urbano. (SR-EU)

Terrenos del entorno de los núcleos de población que interesa preservar de su ocupación para:

- a) No comprometer posibles futuras ampliaciones.
 - b) Preservar el paisaje del entorno urbano y las perspectivas tradicionales.
3. Suelo rústico de asentamiento tradicional. (SR-AT)

Terrenos que interesa proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano.

a) Protección de Bodegas. (BO)

1. Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4. Suelo rústico con protección agropecuaria. (SR-PA)

Terrenos que interesa proteger por su interés, calidad y otras características agrícolas o ganaderas.

5. Suelo rústico con protección de infraestructuras. (SR-PI).

a) Protección de Carreteras.

Conforme a:

- 1. Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- 2. Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

b) Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

1. Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al RD 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

c) Protección de Canales de Riego.

1. Protección de infraestructuras de regadío de la Confederación Hidrográfica del Duero.

6. Suelo rústico con protección cultural. (SR-PC).

Terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores culturales.

a) Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural. (YC)

1. Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

7. Suelo rústico con protección natural. (SR-PN).

Terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como 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, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna, la flora, las masas forestales o el paisaje.

a) Protección de Vegas y Cauces. (VC).

1. Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

b) Protección por valor paisajístico. (PA)

c) Protección de Vías Pecuarias. (VP)

1. Conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

d) Protección por ZEPA (ZA)

e) Protección por valor lagunas. (LA)

4º. Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o Rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 13 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/99 de Castilla y León, estas NNUU diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

1. Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las NNUU.

2. Suelo Urbanizable no Delimitado: El resto del suelo urbanizable, donde el ejercicio de los derechos de los propietarios habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en el artículo 16.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como al 19.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como en el artículo 29 del Reglamento que la desarrolla.

El epígrafe 2.7.2º de la presente memoria recoge el listado de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, reflejando la correspondencia, en su caso, con los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de 1996, así como el planeamiento previo existente en cada caso. Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el título 11 de la Normativa Urbanística.

5º. Cuantificación.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo de estas NNUU.

5º.01 Suelo Urbano

Núcleo	S.U. Consolidado (m² de superficie)	S.U. No Consolidado (m² de superficie)	Total (m² de superficie)
Sahagún	1.166.150	68.608	1.224.758
Arenillas de Valderaduey	114.715	0	114.715
Celada de Cea	27.786	0	27.786

Núcleo	S.U. Consolidado (m² de superficie)	S.U. No Consolidado (m² de superficie)	Total (m² de superficie)
Galleguillos de Campos	151.832	0	151.832
Joara	38.587	0	38.587
Riosequillo	30.242	0	30.242
San Martín de la Cueva	51.988	0	51.988
San Pedro de las Dueñas	79.669	0	79.669
Sotillo de Cea	38.283	0	38.283
Villalebrín	37.311	0	37.311
Villalmán	28.125	0	28.125
Total	1.764.688	68.608	1.823.296

5º.02 Suelo Urbanizable Delimitado.

Sector	S. neta m²	S. SSGG m²	S. total m²
SUED-1	12.454	4.509	16.963
SUED-2	13.789	1.725	15.514
SUED-3	18.109	0	18.109
SUED-4	54.724	5.791	60.515
SUED-5	30.300	4.276	34.576
SUED-6	14.411	3.241	17.652
SUED-7	20.522	5.002	25.524
SUED-8	8.381	2.043	10.424
SUED-9	7.220	1.760	8.980
SUED-10	33.909	8.266	42.175
SUED-11	8.146	0	8.146
SUED-12	21.530	5.383	26.913
SUED-13	21.786	5.446	27.232
SUED-14	36.294	0	36.294
SUED-15	40.598	0	40.598
SUED-16	50.201	0	50.201
SUED-17	31.204	0	31.204
SUED-18	63.099	0	63.099
SUED-19	17.788	0	17.788
SUED-20	65.272	0	65.272
SUED-21	67.397	0	67.397
SUED-22	64.575	0	64.575
SUED-23	14.405	1.346	15.751
SUED-24	12.678	6.297	18.975
SUED-25	10.190	5.087	15.277
SUED-26	8.778	2.398	11.176
SUED-27	13.672	5.216	18.888
Total SUED	761.432	67.786	829.218

5º.03 Suelo Urbanizable no Delimitado.

Sector	S. neta m²	S. SSGG m²	S. total m²
SUEND-1	66.572	14.693	81.265
SUEND-2	52.899	16.650	69.549
Total SUEND	119.471	31.343	150.814

5º.04 Resumen global.

Clase de suelo	Superficie total m²
Suelo Urbano Consolidado	1.754.688
Suelo Urbano no Consolidado	22.302
Suelo Urbanizable Delimitado	829.216
Suelo Urbanizable no Delimitado	66.572
Suelo Rústico	121.003.824

Total término municipal	123.676.602
-------------------------	-------------

2. 4. Sistemas generales.

1º. Definición.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU definen los Sistemas Generales del municipio, conforme al artículo 44.b) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del municipio. Está formado por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la ordenación general del territorio establecida por las NNUU, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

2º. Sistema general de la comunicaciones.

2º.01 Sistema general de red viaria

Se denomina Sistema General de la Red Viaria de vías públicas al sistema de espacios e instalaciones asociadas destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y al transporte de mercancías, definidos por sus alineaciones y rasantes, que pueden considerarse al servicio del término municipal, tales como vías de titularidad estatal, autonómica y provincial, otras vías que tengan carácter estructurante, vías férreas, estaciones, aeropuertos, centros de transporte y distribución de mercancías y demás instalaciones análogas, distinguiéndose:

1. Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

2. Viario de segundo orden:

- a) Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.
- b) Caminos Vecinales Estructurantes.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General de la Red Viaria Pública, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

Código	Descripción	Titularidad	Obtención de suelo	Carga de ejecución
A-231	Autovía de León a Burgos	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
N-120	Carretera Nacional	Estatat	Obtenido	Ejecutado
LE-252	Ronda de Sahagún	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
CL-613	De Palencia a Sahagún	Autonómica (Red básica)	Obtenido	Ejecutado
LE-232	De Sahagún a Puente Almuhey	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
LE-941	Carretera de Sahagún a L.P.Valladolid	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/07	Camino Vecinal de Sahagún a Renedo de Valderaduey	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/08	Camino Vecinal de C.V. 196/07 por Joara a Celada de Cea	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/09	Camino Vecinal de C.V. 196/07 a Villalmán	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/10	Camino Vecinal de C.V. 196/07 (Villalebrín) a San Martín de la Cueva	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/12	Camino Vecinal de Villacintor por Codornillos a N-120	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 234/01	Camino Vecinal de Sahagún a Joarilla de las Matas	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 234/03	Camino Vecinal de Carretera LE-941 a Arenillas	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 234/04	Camino Vecinal de Carretera LE-941 a Galleguillos	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 234/05	Camino Vecinal de Carretera LE-941 (San Pedro de las Dueñas) a Grajal de Campos	Provincial	Obtenido	Ejecutado
RV-01	Ronda sur	Autonómica	Obtenido	Pendiente de Ejecución
	Ronda este	Ayuntamiento	Expropiación	Indeterminado
	Nuevo acceso norte		Adscripción SUED-04	Indeterminado

Código	Descripción	Titularidad	Obtención de suelo	Carga de ejecución
RV-02	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción UN-01	Indeterminado
RV-03	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-01	Indeterminado
RV-04	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-23	Indeterminado
RV-05	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-24	Indeterminado
RV-06	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-25	Indeterminado
RV-07	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-26	Indeterminado
RV-08	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-27	Indeterminado
RV-09	Nuevo acceso Plaza de Toros	Ayuntamiento	Adscripción SUED-05	Indeterminado
RV-10	Rotonda y paso subterráneo ronda	Ayuntamiento	Expropiación	Indeterminado
RV-11	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Expropiación	Indeterminado

En los planos de ordenación, se distinguen los elementos generales y locales de este sistema, distinguiéndose individualizadamente a través de los códigos de la tabla anterior:

2º.02 Sistema general ferroviario.

Se entiende por sistema ferroviario la totalidad de los elementos vinculados a las vías principales y a las de servicio y a los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes del mismo. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la gestión y regulación del tráfico y a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica y sus edificios anexos.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General Ferroviario, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

Código: SG/FC
Descripción: Línea Madrid - La Coruña
Titularidad: Estatal
Obtención de suelo: Obtenido
Carga de ejecución: Ejecutado

3º. Sistema general de espacios libres públicos.

3º.01 Descripción

Constituye el Sistema General de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que puedan considerarse al servicio del término municipal.

Los elementos que lo integran se destacan en los planos de ordenación a través de la asignación de un código específico (SG-EL nº) que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:

Código	Nombre o situación	Superficie (m²)	Clase de suelo	Obtención
EL-01	SUED-01	3.379	Urbanizable	Adscrito SUED-01
EL-02	SUED-23	185	Urbanizable	Adscrito SUED-23
EL-03	Zona recreativa Pte. del Canto	48.515	Urbano	Obtenido
EL-04	Junto a la presa	4.377	Urbano	Expropiación
EL-05	SUED-02	1.725	Urbanizable	Adscrito SUED-02
EL-06	SUED-04	1.625	Urbanizable	Adscrito SUED-04
EL-07	SUEND-1	14.693	Urbanizable	Adscrito SUEND-1
EL-08	SUED-10	6.897	Urbanizable	Adscrito SUED-10
EL-09	UN-05	1.413	Urbano	Adscrito UN-05
Total		82.809		

3º.02 Justificación del cumplimiento de superficie mínima de SSG de espacios libres públicos.

En la anterior tabla se justifica que los distintos elementos pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres Públicos suman una superficie total de 82.809 m².

Esta superficie, referida a los 9.285 habitantes que el epígrafe 2. 2 de la presente memoria justifica como capacidad teórica máxima del modelo territorial de las presentes NNUU, arroja un estándar de 8,92 m² por habitante para el Sistema General de Espacios Libres Públicos, muy por encima de los 5 m² por habitante mínimos en Planes Generales y que se utilizan a modo de referencia.

4º. Sistema general de equipamientos.

4º.01 Descripción.

Los distintos elementos del Sistema de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, estando acompañados con el código SG los Sistemas Generales y SL los Sistemas Locales.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- 1.AD: Administrativo.
- 2.AP: Aparcamiento.
- 3.CU: Cultural, Recreativo.
- 4.DE: Deportivo.
- 5.ED: Educativo.
- 6.GE: Genérico.
- 7.RE: Religioso.
- 8.SA: Sanitario - Asistencial.
- 9.CE: Cementerio

La siguiente tabla recoge una identificación más precisa de cada uno de los elementos, distinguiendo, uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

No obstante, en Suelo Urbano No Consolidado Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema general de equipamientos que para algunos sectores se indica en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el instrumento de planeamiento de desarrollo que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

Código	Uso específico	Superficie (m²)	Regulación	Clase de suelo	Titular	Obtención
ED-01	Instituto	4.165	9	SUC	Cª Educación J. de C y Le.	Obtenido
ED-02	Escuela Taller	2.039	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
ED-03	Instituto	2.709	9	SUC	Cª Educación J. de C y Le.	Obtenido
ED-04	Colegio Fray Luis de Sahagún	4.101	9	SUC	Cª Educación J. de C y Le.	Obtenido
ED-05	Colegio Fray Bernardino de Sahagún	9.887	9	SUC	Cª Educación J. de C y Le.	Obtenido

Código	Uso específico	Superficie (m²)	Regulación	Clase de suelo	Titular	Obtención
AD-01	Ayuntamiento	267	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
AD-02	Juzgados	637	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
CU-01	Plaza de Toros	4.231	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
SA-01	Centro de Salud	590	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
GE-01	Entorno Peregrina	5.002	10	SUED	Ayuntamiento	SUED-07
GE-02	Entorno Peregrina	2.043	10	SUED	Ayuntamiento	SUED-08
GE-03	Entorno Peregrina	1.760	10	SUED	Ayuntamiento	SUED-09
GE-04	Sin uso	3.241	9	SUED	Ayuntamiento	SUED-06
CE-01	Cementerio y ampliación	12.283	10	SUC	Ayuntamiento	Expropiación
CE-02	Tanatorio	521	CH	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
Total		53.476				

4º.02 Justificación del cumplimiento de superficie mínima de SSGG de equipamientos.

En la anterior tabla se justifica que los distintos elementos pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres Públicos suman una superficie total de 53.476 m².

Con carácter general y sin especificar ni uso ni destino se reserva de forma numérica un total de 16.650 m² de Sistemas Generales en el SUEND-02. Se incorporan en este apartado sólo a efectos de cuantificación.

La superficie total, teniendo en cuenta la consideración anterior sería, 53.476 + 16.650 = 70.126 m².

Esta superficie, referida a los 9.285 habitantes que el epígrafe 2.2 de la presente memoria justifica como capacidad teórica máxima del modelo territorial de las presentes NNUU, arroja un estándar de 7,55 m² por habitante para el Sistema General de Equipamientos, por encima de los 5 m² por habitante mínimos en Planes Generales y que se utilizan a modo de referencia.

4º.03 Justificación del cumplimiento de condiciones generales del cementerio.

El Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria y mortuoria en la Comunidad de Castilla y León establece en su artículo 36 una serie de condiciones generales que deben cumplir los cementerios. Entre ellas son destacables aquellas que afectan al planeamiento urbanístico y que son las siguientes:

Cada municipio deberá disponer, al menos, de un cementerio municipal o supramunicipal con características adecuadas a su población. Su capacidad será calculada teniendo en cuenta el número de defunciones ocurridas en los correspondientes términos municipales durante el último decenio, especificadas por años, y deberá resultar suficiente para que no sea necesario el levantamiento de sepulturas en un período de, al menos, veinticinco años.

Los cementerios tienen la consideración de servicios mínimos municipales, de interés general y esencial, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León y deben ser considerados como dotaciones urbanísticas, con carácter de equipamientos. El planeamiento general de cada municipio deberá reservar los terrenos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente apartado.

El emplazamiento de los cementerios de nueva construcción habrá de hacerse sobre terrenos geológicamente idóneos y alejados como mínimo cien metros del suelo urbano y urbanizable, medidos a partir del perímetro exterior del cementerio.

En el exterior de todos los cementerios se respetará una banda de cien metros de ancho, medidos a partir del perímetro exterior

del cementerio, que no podrá ser clasificada como suelo urbano o urbanizable. En los terrenos de dicha banda que a la entrada en vigor de este Decreto no tengan la condición de suelo urbano o urbanizable, no podrá autorizarse ninguna nueva construcción, salvo las destinadas a usos funerarios.

Sahagún dispone de un cementerio de 8.286 m² que está al límite de su capacidad, de tal forma que las presentes Normas Urbanísticas reservan una superficie de terreno anexa para su futura ampliación de 3.997 m². Al estar dotado el cementerio existente de todos los servicios necesarios, la ampliación puede destinarse en su totalidad para las sepulturas. El número de defunciones censadas en el término municipal son las siguientes:

Año	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total
Defunciones	33	39	35	43	49	44	43	34	49	369

El nuevo cementerio tiene que tener capacidad, por lo tanto, para 922 sepulturas. Si tenemos en cuenta que la superficie realmente destinada a las sepulturas puede ser del 80%, tenemos que la superficie total sería aproximadamente 3.200 m². Las fosas según el artículo 40 del citado Decreto tendrán una superficie mínima de 2,20 m x 0,80 m y una separación mínima de 0,50 m lo que supone que el número máximo de fosas sería de 1.454 fosas, sin tener en cuenta los nichos, por lo que se considera que la ampliación tiene sobrada capacidad a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente.

Los terrenos son geológicamente adecuados y en cuanto al alejamiento del suelo clasificado como urbano o urbanizable hay que tener en cuenta que la entrada en vigor del presente Decreto es a partir del día siguiente a su publicación en el BOCyL, es decir el día 12 de febrero de 2005, y la aprobación inicial de las normas urbanísticas se produce con fecha 30 de diciembre de 2004, por lo que el texto del decreto de policía mortuoria no se considera vinculante en los términos de clasificación del suelo.

5º. Sistema general de infraestructuras.

El Sistema de Servicios Urbanos está formado por el conjunto 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, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación.

Código	Uso específico	Superficie (m²)	Regulación	Clase de suelo	Titular	Obtención
SE-01	Cuartel	992	9	SUC	Estado	Obtenido
IN-01	Depósito	658	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
IN-02	Depuradora	2.995	9	SR	Ayuntamiento	Expropiación
IN-03	Depósito regulador	4.252	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
IN-04	Subestación	2.364	9	SUC	Red eléctrica	Obtenido
Total		11.261				

- a) Además:
- 1. Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos..
 - 2. Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
 - 3. Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo y pasillos eléctricos que se definan en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.
 - 4. Canal de Riego de los Payuelos.
2. 5. Catálogo de protección.
- 1º. Determinaciones.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU incluyen el Catálogo de protección de elementos a que hace referencia el artículo 44.c) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. En él se recogen aquellos elementos y edificios que por su interés cultural, arquitectónico, ambiental, etc, merecen algún tipo de protección. El Catálogo forma parte de estas NNUU como documento diferenciado, incluyendo la normativa aplicable a cada elemento en función de su grado de protección.

El documento se compone de dos grandes capítulos:

1. Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:

BIC N°	Categoría	Nombre	Localidad	Ámbito
181	MONUMENTO	IGLESIA DE LA PEREGRINA	Sahagún	Propuesto
188	MONUMENTO	RUINAS DEL MONASTERIO S. FACUNDO Y S. PRIMITIVO	Sahagún	Propuesto: coincidente
189	MONUMENTO	IGLESIA DE SAN TIRSO	Sahagún	Definido
190	MONUMENTO	IGLESIA DE SAN LORENZO	Sahagún	Definido
1692	CONJUNTO HISTÓRICO	LAVILLA	Sahagún	
2384	ZONA ARQ.	CONVENTO DE SAN BENITO	Sahagún	Propuesto
187	MONUMENTO	MONASTERIO DE S. PEDRO DE LAS DUEÑAS.	San pedro de las Dueñas	Propuesto

Se proponen ámbitos de protección de la mayoría de los Bienes de Interés Cultural existentes en el municipio por no estar incluidos expresamente en su declaración, salvo en las iglesias de San Tirso y San Lorenzo en los que se asume el existente.

Se hace coincidir el ámbito de las ruinas del Monasterio de San Facundo y San Primitivo con el de la Zona Arqueológica de San Benito.

3º. Cuadro resumen de edificios y otros elementos construidos.

Nº	NOMBRE	NUCLEO	PROTECCION
EA-01	IGLESIA DE SAN BENITO	SAHAGÚN	INTEGRAL
EA-02	MONASTERIO BENEDICTINOS STA.	SAHAGÚN	INTEGRAL
EA-03	IGLESIA DE LA PEREGRINA	SAHAGÚN	INTEGRAL
EA-04	IGLESIA DE SAN LORENZO	SAHAGÚN	INTEGRAL
EA-05	IGLESIA DE SANTIRSO	SAHAGÚN	INTEGRAL
EA-06	ARCO DE SAN BENITO	SAHAGÚN	INTEGRAL
EA-07	IGLESIA DE LA TRINIDAD	SAHAGÚN	INTEGRAL
EA-08	IGLESIA DE SAN JUAN	SAHAGÚN	INTEGRAL
EA-09	IGLESIA DE SANTIAGO	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-10	ERMITA DE LAVIRGEN DEL PUENTE	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-11	PORTADA	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-12	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-13	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-14	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-15	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-16	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-17	PLAZA DE TOROS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-18	ESTACIÓN DE RENFE	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-19	ANTIGUA CÁRCEL	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-20	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-21	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-22	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-23	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-24	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-25	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-26	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL

- a) Bienes de Interés Cultural y sus ámbitos de protección.
- b) Edificios y otros elementos construidos, descritos en una colección de fichas individualizadas.
- c) Yacimientos arqueológicos, que conforme al artículo 54.3 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio de Castilla y León, se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural.
- d) Protecciones establecidas con carácter genérico y grado estructural tanto de las bodegas como de los palomares existentes en todo el término municipal.
- e) Protección con carácter genérico y grado ambiental de todas las edificaciones que estén situadas dentro del casco histórico y que tengan la condición de tradicionales, entendiendo como tales aquellas edificaciones anteriores a 1950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales.

2. La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.

Asimismo, el Catálogo de Protección incluye planos de localización y delimitación de los elementos catalogados, tanto en el medio urbano como en el rústico.

2º. Cuadro resumen de bienes de interés cultural y sus ámbitos de protección.

Nº	NOMBRE	NUCLEO	PROTECCION
EA-27	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-28	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-29	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-30	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-31	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-32	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-33	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-34	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-35	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-36	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-37	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-38	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-39	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-40	IGLESIA DE SANTO TOMÁS	ARENILLAS DEVALDERADUEY	ESTRUCTURAL
EA-41	ERMITA	ARENILLAS DEVALDERADUEY	ESTRUCTURAL
EA-42	TORRE DE IGLESIA	ARENILLAS DEVALDERADUEY	AMBIENTAL
EA-43	IGLESIA DE SAN JUSTO	CELADA DE CEA	ESTRUCTURAL
EA-44	CAPILLA	GALLEGUILLLOS DE CAMPOS	ESTRUCTURAL
EA-45	IGLESIA DEL SALVADOR	GALLEGUILLLOS DE CAMPOS	ESTRUCTURAL
EA-46	IGLESIA DE SAN ANDRÉS	JOARA	ESTRUCTURAL
EA-47	CASA DEL CURA	JOARA	AMBIENTAL
EA-48	IGLESIA NTRA SRA DE LOS ÁNGELES	RIOSEQUILLO	ESTRUCTURAL
EA-49	IGLESIA DE SAN MARTÍN	SAN MARTÍN DE LA CUEZA	ESTRUCTURAL
EA-50	IGLESIA	SAN PEDRO DE DUEÑAS	INTEGRAL
EA-51	IGLESIA DE SAN JUAN	SOTILLO DE CEA	ESTRUCTURAL
EA-52	IGLESIA DE SAN PEDRO	VILLALEBRÍN	ESTRUCTURAL
EA-53	IGLESIA SAN JUAN EVANGELISTA	VILLALMÁN	ESTRUCTURAL
IN-01	PUENTE CANTO	SAHAGÚN	INTEGRAL
IN-02	PUENTE DE LA ERMITA DEL PUENTÉ	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL

Se ha mantenido el catálogo existente en las NNSS anteriores, actualizado con las modificaciones que se han realizado.

4º. Relación de yacimientos arqueológicos.

Nº	Nombre	Época
01	SAN MIGUEL DE CELADA	Bajomedieval cristiano
02	LOS PALOMARES	Paleolítico indeterminado
03	JOARA-PALOMARES	Paleolítico Indeterminado Bronce indeterminado
04	ERMITA DE LAS NIEVES	S. XIV. Bajomedieval cristiano
05	VILLALMÁN	Bajomedieval cristiano. Moderno (S. XVI- XVII)
06	VAL DE AVE	Visigodo Tardorromano
07	LOS PALOMARES	Paleolítico indeterminado, Hierro II
08	LA ALBARDA	Tardorromano
09	KMº. DCH SAHA VALDERADUEY	Romano indeterminado
10	EL OLMILLO NORTE	Bajomedieval cristiano Moderno (S.XVI-XVII)
11	PUENTE ROMANO	Romano indeterminado
12	KMº.5 IZQ SAHA GRAJAL	Bronce indeterminado
13	LA RIAGA-EL ALTAR	Medieval indeterminado
14	LA CIYUELA	Bajomedieval cristiano Moderno (S.XVI-XVIII)
15	LA REGUERA	Romano indeterminado
16	EL TUMBO	Romano indeterminado
17	EL MOLINO	Moderno (S. XVI-XVII)
18	MÁRGEN DERECHO. RÍO CEA	Medieval indeterminado
19	CAÑADA ZAMORANA I	Romano indeterminado
20	CAÑADA ZAMORANA II	Romano indeterminado
21	EL LAGUNAL	Romana
22	EL SANTO	Romana
23	LA PEREGRINA	
24	ENTERRAMIENTOS	S. XIII- XIV
25	PUNTA DE LANZA	
26	VILLACELANDRE	S. XIV
27	SAN ANDRÉS	S. XIV
28	VILLAVELLACO	S. XIV

Se han incluido todos los yacimientos existentes en la Carta Arqueológica actualmente vigente, en cualquier caso se incluye como anexo al catálogo de protección un informe arqueológico firmado por un técnico arqueólogo que justifica la actualización del listado y sus ámbitos de protección, así como la normativa de protección.

2. 6. Determinaciones en Suelo Urbano no Consolidado.

1º. Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 44.e) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

2º. Sectorización

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, estableciéndose los siguientes:

Sector	Uso predominante	S. neta m²	Dens. máx edificatoria m²/ha neta	S. SSGG m²	S. total m²	A. bruto m²/ m²	Edific. lucrativa máxima m²/ m²	Dens. máx pobl. viv/ha neta	Nº viv.
SUNC-01	Residencial	5.009	4.000	0	5.009	0,40	2.004	27	14
SUNC-02	Residencial	3.876	4.000	0	3.876	0,40	1.550	27	10
SUNC-03	Residencial	7.611	4.000	0	7.611	0,40	3.044	27	21
SUNC-04	Residencial	5.806	4.000	0	5.806	0,40	2.322	27	16
Total SUNC		22.302				0,4	8.920	27	61

El aprovechamiento bruto corresponde con edificabilidad expresada como índice en m² construibles por cada m² de suelo bruto de sector; (incluidos sistemas generales).

Los valores que se indican en la fila TOTAL y que corresponden con los índices de Densidad máxima edificatoria y de población, y aprovechamiento bruto, son valores promedio de todos los sectores.

5º. Sistemas generales.

La siguiente tabla recoge la identificación y superficie de cada uno de los Sistemas Generales que, también con carácter de Determinación de Ordenación General, las NNUU adscriben a los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Sectores de SUNC		
Sector	Nombre	Uso predominante
SUNC-01	Puente Canto-1	Residencial
SUNC-02	Puente Canto-2	Residencial
SUNC-03	Travesía Fernando de Castro-1	Residencial
SUNC-04	Travesía Fernando de Castro-2	Residencial

3º. Parámetros de ordenación general.

Las presentes Normas establecen para cada sector las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del título 14 de esta normativa:

1. Delimitación del sector en los planos de ordenación.
2. Objetivos y propuestas de ordenación.
3. Determinaciones vinculantes, que serán aquellas que no puedan modificarse con el planeamiento de desarrollo.
4. Superficie del sector, donde se señalan tanto la superficie neta, equivalente a la superficie total del sector descontando los sistemas generales previstos; y la superficie de sistemas generales adscritos.
5. Densidad máxima de edificación, expresada como índice en m² construibles por cada ha de suelo de sector, y como superficie máxima en m² construibles (excluidos sistemas generales).
6. Densidad máxima de vivienda, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, y como número de viviendas máximas construibles.
7. Densidad mínima de edificación, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, e igual a 20 viv/ha, y como número de viviendas mínimas construibles.
8. Índice de variedad de uso, sólo en sectores con uso predominante residencial, y equivalente a la reserva para viviendas con protección pública.
9. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.
10. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
 - a) El uso predominante.
 - b) Los usos compatibles.
 - c) Los usos prohibidos.
11. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución con carácter de conexión.

4º. Cuadro resumen.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes NNUU, con sus parámetros básicos.

Sector	Clave	Superficie	Total	% s/sector
SUNC-01				0%
SUNC-02				0%
SUNC-03				0%
SUNC-04				0%

2. 7. Determinaciones en Suelo Urbanizable Delimitado.

1º. Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU definen la sectorización y los parámetros de orde-

nación general en el Suelo Urbanizable Delimitado, conforme al artículo 44.2.e) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

2º. Sectorización

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogándose su listado en la siguiente tabla. En ella se refleja la correspondencia, en su caso, con los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de 1996, así como el carácter asumido o remitido de la ordenación detallada.

ÁMBITO	NOMBRE	NNSS-1996	PLANEAMIENTO PREVIO
SUED-1	COMERCIAL NORTE-1		
SUED-2	COMERCIAL NORTE-2		
SUED-3	COMERCIAL ESTE		
SUED-4	LA NEVERICA-1		
SUED-5	LA NEVERICA-2		
SUED-6	CELULOSA		
SUED-7	ENSANCHE SUR-1		
SUED-8	ENSANCHE SUR-2		
SUED-9	ENSANCHE SUR-3		
SUED-10	ENSANCHE SUR-4		
SUED-11	CALLE GIBRALTAR		
SUED-12	AVDA. CONDEANSUREZ-1		
SUED-13	AVDA. CONDEANSUREZ-2		
SUED-14	INDUSTRIAL NORTE-1		
SUED-15	INDUSTRIAL NORTE-2		
SUED-16	INDUSTRIAL NORTE-3		
SUED-17	INDUSTRIAL ESTE-1		
SUED-18	INDUSTRIAL ESTE-2		
SUED-19	INDUSTRIAL ESTE-Cº DE LA VIRGEN		
SUED-20	AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL-1		
SUED-21	POLÍGONO INDUSTRIAL	SAU	Plan Parcial Aprobado Definitivamente
SUED-22	AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL-2		
SUED-23	CALLEJA DE LA PRESA		
SUED-24	LOS HUERTOS-1		
SUED-25	LOS HUERTOS-2		
SUED-26	LOS HUERTOS-3		
SUED-27	LOS HUERTOS-4		

3º. Parámetros de ordenación general.

La presentes NNUU establecen para cada sector de Suelo Urbanizable Delimitado las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del título 14 de esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

1. Delimitación del sector en los planos de ordenación.
2. Objetivos y propuestas de ordenación, con indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.
3. Determinaciones vinculantes, que serán aquellas que no puedan modificarse con el planeamiento de desarrollo.
4. Superficie del sector, donde se señalan tanto la superficie neta, equivalente a la superficie total del sector descontando los sistemas generales previstos; y la superficie de sistemas generales adscritos.
5. Densidad máxima de edificación, expresada como índice en m² construibles por cada ha de suelo de sector, y como superficie máxima en m² construibles (excluidos sistemas generales).
6. Densidad máxima de vivienda, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, y como número de viviendas máximas construibles.
7. Densidad mínima de edificación, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, e igual a 20 viv/ha, y como número de viviendas mínimas construibles.
8. Índice de variedad de uso, sólo en sectores con uso predominante residencial, y equivalente a la reserva para viviendas con protección pública.

9. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

10. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:

- a) El uso predominante.
- b) Los usos compatibles.
- c) Los usos prohibidos.

11. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución con carácter de conexión.

4º. Cuadro resumen.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado establecidos por las presentes NNUU, junto con un resumen de las Determinaciones de Ordenación general más significativas que las NNUU establece para cada uno.

Sector	Uso predominante	S. neta m²	Dens. máx edificatoria m²/ha neta	S. SSGG m²	S. total m²	A. bruto m²/ m²	Edific. lucrativa máxima m²/ m²	Dens. máx pobl. viv/ha neta	Nº viv.
SUED-1	Comercial	12.454	4.767	4.509	16.963	0,35	5.937		0
SUED-2	Comercial	13.789	3.938	1.725	15.514	0,35	5.430		0
SUED-3	Comercial	18.109	3.500	0	18.109	0,35	6.338		0
SUED-4	Residencial	54.724	4.423	5.791	60.515	0,40	24.206	30	164
SUED-5	Residencial	30.298	4.565	4.276	34.574	0,40	13.831	30	91
SUED-6	Residencial	14.411	4.900	3.241	17.652	0,40	7.061	30	43
SUED-7	Residencial	20.522	4.975	5.002	25.524	0,40	10.210	30	62
SUED-8	Residencial	8.381	4.975	2.043	10.424	0,40	4.170	30	25
SUED-9	Residencial	7.220	4.975	1.760	8.980	0,40	3.592	30	22
SUED-10	Residencial	33.909	4.975	8.266	42.175	0,40	16.870	30	102
SUED-11	Residencial	8.146	4.000	0	8.146	0,40	3.258	30	24
SUED-12	Residencial	21.530	5.000	5.383	26.913	0,40	10.765	30	65
SUED-13	Residencial	21.786	5.000	5.446	27.232	0,40	10.893	30	65
SUED-14	Industrial	36.294	4.000	0	36.294	0,40	14.518		0
SUED-15	Industrial	40.598	4.000	0	40.598	0,40	16.239		0
SUED-16	Industrial	50.201	4.000	0	50.201	0,40	20.080		0
SUED-17	Industrial	31.204	4.000	0	31.204	0,40	12.482		0
SUED-18	Industrial	63.099	4.000	0	63.099	0,40	25.240		0
SUED-19	Industrial	17.788	4.000	0	17.788	0,40	7.115		0
SUED-20	Industrial	65.272	4.000	0	65.272	0,40	26.109		0
SUED-21	Industrial	67.397	4.000	0	67.397	0,40	26.959		0
SUED-22	Industrial	64.575	4.000	0	64.575	0,40	25.830		0
SUED-23	Residencial	14.405	3.062	1.346	15.751	0,28	4.410	25	36

Sector	Uso predominante	S. neta m²	Dens. máx edificatoria m²/ha neta	S. SSGG m²	S. total m²	A. bruto m²/ m²	Edific. lucrativa máxima m²/ m²	Dens. máx pobl. viv/ha neta	Nº viv.
SUED-24	Residencial	12.678	4.191	6.297	18.975	0,28	5.313	25	32
SUED-25	Residencial	10.190	4.198	5.087	15.277	0,28	4.278	25	25
SUED-26	Residencial	8.778	3.565	2.398	11.176	0,28	3.129	25	22
SUED-27	Residencial	13.672	3.868	5.216	18.888	0,28	5.289	25	34
Total SUED		761.430	4.254,7	67.786	829.216	0,37	319.552	30	812

El aprovechamiento bruto corresponde con edificabilidad expresada como índice en m² construibles por cada m² de suelo bruto de sector, (incluidos sistemas generales).

Los valores que se indican en la fila total y que corresponden con los índices de Densidad máxima edificatoria y de población, y aprovechamiento bruto, son valores promedio de todos los sectores.

5º. Viviendas con protección pública.

También con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 38.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, modificado por la Ley 10/2002, de 10 de julio, las NNUU establecen para los sectores urbanizables de uso predominante residencial, la obligación de destinar el 10% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección.

6º. Sistemas generales.

La siguiente tabla recoge la identificación y superficie de cada uno de los Sistemas Generales que, también con carácter de Determinación de Ordenación General, las NNUU adscriben a los distintos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

Sector	Clave	Superficie	Total	% s/sector
SUED-1	EL-01	3.379	4.509	27%
	RV-03	1.130		
SUED-2	EL-05	1.725	1.725	11%
SUED-3				0%
SUED-4	RV-01	4.166	5.791	10%
	EL-06	1.625		
SUED-5	RV-09	4.276	4.276	12%
SUED-6	EQ-04	3.241	3.241	18%
SUED-7	EQ-01	5.002	5.002	20%
SUED-8	EQ-02	2.043	2.043	20%
SUED-9	EQ-03	1.760	1.760	20%
SUED-10	EL-08	8.266	8.266	20%
SUED-11				0%
SUED-12		5.383	5.383	20%
SUED-13		5.446	5.446	20%

Sector	Clave	Superficie	Total	% s/sector
SUED-14				0%
SUED-15				0%
SUED-16				0%
SUED-17				0%
SUED-18				0%
SUED-19				0%
SUED-20				0%
SUED-21				0%
SUED-22				0%
SUED-23				
	EL-02	185	1.346	9%
	RV-04	1.161		
SUED-24			6.297	33%
	RV-05	6.297		
SUED-25			5.087	33%
	RV-06	5.087		
SUED-26			2.398	21%
	RV-07	2.398		
SUED-27			5.216	28%
	RV-08	5.216		

2.8. Determinaciones en Suelo Urbanizable No Delimitado.

1º. Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU definen la delimitación y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable No Delimitado, conforme al artículo 44.2.f) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

2º. Delimitación

La delimitación de las distintas áreas se recogen en los planos de ordenación, recogiendo su listado en la siguiente tabla.

SECTOR	NOMBRE	NNSS-1996	PLANEAMIENTO PREVIO
SUEND-01	ENSANCHE SUR	SUELO RÚSTICO	
SUEND-02	ENSANCHE SURESTE	SUELO RÚSTICO	

3º. Parámetros de ordenación general.

Las presentes NNUU establecen para cada área de Suelo Urbanizable No Delimitado las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del título 14 de esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

1. Delimitación del área en los planos de ordenación.

2. Objetivos y propuestas de ordenación.

3. Criterios de delimitación de los sectores.

4. Criterios de dotaciones urbanísticas, donde se señalan aquellas necesarias para el desarrollo del sector, incluyendo las conexiones con las existentes y las ampliaciones y refuerzos de las mismas que sean precisas.

5. Superficie del área, donde se señalan tanto la superficie neta, equivalente a la superficie total del área descontando los sistemas generales previstos; y la superficie de sistemas generales adscritos.

6. Densidad máxima de edificación, expresada como índice en m² construibles por cada ha de suelo de área, y como superficie máxima en m² construibles (excluidos sistemas generales).

7. Densidad máxima de vivienda, sólo para áreas con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo del área, y como número de viviendas máximas construibles.

8. Densidad mínima de edificación, sólo para áreas con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo del área, e igual a 20 viv/ha, y como número de viviendas mínimas construibles.

9. Índice de variedad de uso, sólo en áreas con uso predominante residencial, y equivalente a la reserva para viviendas con protección pública.

Área	Uso predominante	S. neta m²	Dens. máx edificatoria m²/ha neta	S. SSGG m²	S. total m²	A. bruto m²/ m²	Edific. lucrativa máxima m²/ m²	Dens. máx pobl. viv/ha neta	Nº viv.
SUEND-01	Residencial	66.572	4.639	14.693	81.265	0,38	30.881	28	186
SUEND-02	Residencial	52.899	4.996	16.650	69.549	0,38	26.429	28	148
Total SUEND		119.471		31.343	150.814		57.310		334

El aprovechamiento bruto corresponde con edificabilidad expresada como índice en m² construibles por cada m² de suelo bruto del área (incluidos sistemas generales).

Los valores que se indican en la fila total y que corresponden con los índices de Densidad máxima edificatoria y de población, y aprovechamiento bruto, son valores promedio de todas las áreas.

5º.Viviendas con protección pública.

También con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 38.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, modificado por la Ley 10/2002, de 10 de julio, las NNUU establecen para las áreas urbanizables de uso predominante residencial, la obligación de destinar el 30% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección.

6º. Sistemas generales.

La siguiente tabla recoge la identificación y superficie de cada uno de los Sistemas Generales que, también con carácter de Determinación de Ordenación General, las NNUU adscriben a las distintas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado.

Sector	Clave	Superficie	Total	% s/sector
SUEND-01	EL-07	14.693	14.693	18%
SUEND-02	Sin especificar	16.650	16.650	21%

2. 9. Determinaciones en suelo rústico.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU establecen en Suelo Rústico las siguientes condiciones, conforme al artículo 44.2-d) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

1. Normas de protección que procedan en cada suelo, en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos.

2. Para cada clase de suelo, calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos.

3. Parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización, que garanticen su adaptación al entorno.

2. 10. Delimitación de ámbitos de planeamiento especial.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las NNUU determinan la necesidad de redactar y ejecutar los siguientes Planes Especiales:

1. PE-01: Plan Especial de Protección de la zona arqueológica de San Benito, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

10. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

11. Adscripción de usos globales, indicando para cada área:

- a) El uso predominante.
- b) Los usos compatibles.
- c) Los usos prohibidos.

12. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada área, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución con carácter de conexión.

4º. Cuadro resumen.

La siguiente tabla recoge el listado de las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas por las presentes NNUU, junto con las Determinaciones de Ordenación general que las NNUU establece para cada una.

2. PE-2: Plan Especial de Protección del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Sahagún, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

3. PE-3: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Sahagún, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Las NNUU establecen para cada Plan Especial una serie de condiciones específicas de desarrollo, que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan en el título 14 de la Normativa Urbanística, conforme al artículo 47 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

3. Determinaciones de ordenación detallada.

3. 1. Calificación urbanística.

1º. Definición

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes NNUU de Ordenación Urbana establecen en determinados ámbitos la calificación urbanística pormenorizada, conforme al artículo 44.1-d) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Se determina mediante la división del suelo en una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

En Suelo Urbano Consolidado, estas NNUU establecen esta determinación en los planos de ordenación, señalando la referencia de la zona de ordenanza de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 13 de la Normativa.

2º. Determinaciones

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza que definen la calificación urbanística se recogen en las fichas que integran el título 13 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.

2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el só-

lido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el título 6 de la Normativa Urbanística.

3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el título 5 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el mismo título citado anteriormente.

3º. Listado

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

Código	Nombre/tipología	Uso predominante
1	Casco histórico	Residencial
2	Ensanche de casco	Residencial
3	Casco tradicional	Residencial
4	Bloque multifamiliar	Residencial
5	Unifamiliar. Grado 1	Residencial
6	Unifamiliar. Grado 2	Residencial
7	Industria ligera	Industria - almacén
8	Comercial. Servicios	Comercial
9	Equipamiento compacto	Dotacional
10	Equipamiento exento	Dotacional
11	Espacios libres	Espacios Libres

3. 2. Sistemas locales.

1º. Definición.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes NNUU establecen sobre determinados ámbitos la definición de los sistemas locales, conforme al artículo 44.1-b) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos de ordenación detallada. Están formados elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

2º. Sistema local de vías públicas.

El Sistema Local de vías públicas está integrado por los 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 superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas. Comprende:

1. Sistema Local Vial:

a) Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.

b) Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable. En los planos de ordenación de las series nº 2 y 3, se distinguen los elementos generales y locales del sistema viario.

3º. Sistema local de espacios libres públicos.

Constituye el Sistema Local de espacios libres públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de juego infantil, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de sistema general.

Constituyen la red de plazas y pequeñas áreas peatonales y/o ajardinadas, integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se distinguen de los Espacios Libres en Sistema General por incorporar el código SL.

En Suelo Urbano No consolidado y Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema local de espacios libres que puedan aparecer en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el instrumento que establezca la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Delimitado, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector de las contenidas en el título 14 de la presente Normativa.

4º. Sistema local de equipamientos.

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Equipamientos que no tienen la consideración de sistema general.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

1. AD: Administrativo.

2. AP: Aparcamiento.

3. CU: Cultural, Recreativo.

4. DE: Deportivo.

5. ED: Educativo.

6. GE: Genérico.

7. RE: Religioso.

8. SA: Sanitario - Asistencial.

Constituyen la red de construcciones, instalaciones, y espacios asociados destinados a la prestación de servicios con carácter local integradas en el tejido viario de los distintos núcleos de población y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se distinguen de los Equipamientos en Sistema General por incorporar el código SL.

En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema local de espacios libres que puedan aparecer en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el instrumento de planeamientos de desarrollo que establezca la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Delimitado, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector de las contenidas en el título 14 de la presente Normativa.

5º. Sistema local de redes de servicios.

El Sistema de Servicios Urbanos está formado por el conjunto 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, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

3. 3. Régimen de fuera de ordenación y usos disconformes.

1º. Edificaciones o instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación.

Conforme al artículo 44.2-a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, y a los efectos de lo previsto en su artículo 64, el presente artículo incluye el listado de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NNUU, que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación.

En cualquier caso se declaran como fuera de ordenación sustantiva y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León todas aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de estas NNUU y ubicadas en terrenos destinados por éste a la ejecución de nuevos sistemas generales o locales, dotaciones y equipamiento público o para la ampliación de los ya existentes.

Fuera de ordenación. Parcelas catastrales.

Ámbito	Manzana	Parcela	Motivo
UN-02	25297	06	Apertura de vial
	28282	01	Apertura de vial

Ámbito	Manzana	Parcela	Motivo
UN-03	31306	13	Apertura de vial
	35236	05	Apertura de vial
	26313	14	Apertura de vial
SUNC-4	001800100UM39C		Apertura de vial

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

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

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas NNUU.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- a) La seguridad de las personas y bienes.
- b) La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- c) La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- d) La integridad del dominio público.

2º. Usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NNUU, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

A efectos de la definición del régimen urbanístico aplicable a estas construcciones, edificaciones e instalaciones, se establecen las siguientes categorías:

1. Categoría 1ª: Se considera disconformidad integral, quedando por tanto incluidas en esta categoría:

Aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes que alberguen usos señalados como prohibidos, o no declarados expresamente como compatibles, para cada zona de ordenanza del Suelo Urbano y sectores con ordenación detallada, o en las fichas correspondientes a Unidades de Normalización o sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

Sobre estos terrenos y construcciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización pero sí las reparaciones que, con carácter de obra menor, viniesen exigidas por la higiene, seguridad y conservación del inmueble.

2. Categoría 2ª: se considera disconformidad básica, quedando por tanto incluida en esta categoría:

Las restantes obras, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NNUU, estén o no en uso, que no se acomoden a las determinaciones que éste establece.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

3. 4. Delimitación de unidades de normalización de fincas.

1º. Definición.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes NNUU establecen en Suelo Urbano Consolidado una

serie de agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización.

Se trata de ámbitos que habrán de desarrollarse mediante Actuaciones Aisladas, a través de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al artículo 71 de la Ley 5/1999.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será el Proyecto de Normalización definido en el epígrafe 3.5.6 de la Normativa Urbanística.

2º. Determinación.

Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Normalización para la ejecución de Actuaciones Aisladas, las presentes NNUU establecen algunas de estas unidades. Su delimitación se indica en los planos de ordenación, y su listado es el siguiente:

UN	NOMBRE	SUP.TOTAL m²
01	CENTRO DE SALUD	6.493
02	PROLONGACION PTE. CANTO	2.665
03	CALLE CONSTITUCIÓN	2.331
04	CALLE LAS LOMAS_2	2.511
05	CALLE SAN PELAYO	3.440
06	CALLE GUZMÁN EL BUENO	3.211
07	CALLE LOS ROBLES	1.837
08	TRAV.DE GIBRALTAR	3.244

3. 5. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, y conforme al artículo 44.2-b) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, las NNUU establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor de las presentes NNUU con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León:

1º. Suelo Urbano.

1. Suelo Urbano Consolidado: Se establece un plazo de ocho (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares; excepto en las unidades de normalización, donde los plazos serán los recogidos en la siguiente tabla:

Plazos para unidades de normalización en SUC

CÓDIGO	NOMBRE	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN
01	CENTRO DE SALUD	4 años
02	PROLONGACION PTE. CANTO	2 años
03	CALLE CONSTITUCIÓN	4 años
04	CALLE LAS LOMAS_2	4 años
05	CALLE SAN PELAYO	4 años
06	CALLE GUZMÁN EL BUENO	4 años
07	CALLE LOS ROBLES	4 años
08	TRAV.DE GIBRALTAR	4 años

2. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

Plazos para sectores en SUNC

SECTOR	NOMBRE	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN
SUNC-01	PUENTE CANTO-1	4 años
SUNC-02	PUENTE CANTO-2	4 años
SUNC-03	TRAVESÍA FERNANDO DE CASTRO-1	4 años
SUNC-04	TRAVESÍA FERNANDO DE CASTRO-2	4 años

2º. Suelo Urbanizable.

1. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con Plan Parcial asumido: Los plazos de ejecución serán los establecidos en el programa de actuación de los distintos planes parciales o modificaciones

puntuales que establecen la ordenación detallada de estos sectores. En ausencia de esta determinación, el plazo máximo de ejecución será de 4 años.

2. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada remitida a Plan Parcial: Los plazos de ejecución serán establecidos por el programa de actuación de los correspondientes planes parciales.

No obstante, se establecen los plazos señalados en la siguiente tabla para la presentación ante el Ayuntamiento de los correspondientes Planes Parciales, contados a partir de la entrada en vigor de las presentes NNUU con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León*.

Plazos para sectores en SUED

ÁMBITO	NOMBRE	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN
SUED-1	COMERCIAL NORTE-1	4 años
SUED-2	COMERCIAL NORTE-2	4 años
SUED-3	COMERCIAL ESTE	4 años
SUED-4	LA NEVERICA-1	4 años
SUED-5	LA NEVERICA-2	4 años
SUED-6	CELULOSA	4 años
SUED-7	ENSANCHE SUR-1	4 años
SUED-8	ENSANCHE SUR-2	4 años
SUED-9	ENSANCHE SUR-3	4 años
SUED-10	ENSANCHE SUR-4	4 años
SUED-11	CALLE GIBRALTAR	4 años
SUED-12	AVDA. CONDEANSUREZ-1	4 años
SUED-13	AVDA. CONDEANSUREZ-2	4 años
SUED-14	INDUSTRIAL NORTE-1	4 años
SUED-15	INDUSTRIAL NORTE-2	4 años
SUED-16	INDUSTRIAL NORTE-3	4 años
SUED-17	INDUSTRIAL ESTE-1	4 años
SUED-18	INDUSTRIAL ESTE-2	4 años
SUED-19	INDUSTRIAL ESTE-Cº DE LA VIRGEN	4 años
SUED-20	AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL-1	4 años
SUED-21	POLÍGONO INDUSTRIAL	4 años
SUED-22	AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL-2	4 años
SUED-23	CALLEJA DE LA PRESA	4 años
SUED-24	LOS HUERTOS-1	4 años
SUED-25	LOS HUERTOS-2	4 años
SUED-26	LOS HUERTOS-3	4 años
SUED-27	LOS HUERTOS-4	4 años

4. Descripción de la propuesta.

Se describe en este título las propuestas más relevantes que se plantean en el presente documento de Normas Urbanísticas.

1º. Preexistencias y condicionantes.

El desarrollo de la localidad de Sahagún está muy delimitado por una serie de sistemas y elementos preexistentes que acotan en gran medida las posibilidades de su expansión urbanística. Estos elementos son los siguientes:

1. El río Cea y su zona de afección, así como el río Valderaduey.
2. La Carretera Nacional-120, y en especial la variante con sus zonas de afección.
3. En menor medida la Carretera Autonómica C-611 a su paso por la localidad.
4. Las rondas previstas en la zona sur y sureste.
5. Línea ferroviaria a su paso por la localidad y sus zonas de afección.
6. Bienes de Interés Cultural de ámbito territorial, como es el Camino de Santiago a su paso por el municipio.
7. La Zona Arqueológica de San Benito incluida dentro del Suelo Urbano Consolidado.
8. Consolidación de las zonas industriales previstas al norte de la localidad y nuevos desarrollos apoyados sobre la antigua N-120 en la zona este.
9. Desarrollo de una zona industrial en precario sobre el Suelo Rústico situado al norte de la localidad.

10. Estación transformadora de energía eléctrica, integrada dentro del Suelo Urbano Consolidado.

Estos elementos y condicionantes obligan a respetar los siguientes criterios de ordenación:

1. Necesidad de diferenciar territorialmente los suelos que pueden verse afectados a lo largo del tiempo por nuevos desarrollos urbanísticos, clasificándolos adecuadamente en base a las ampliaciones previstas en el periodo de vigencia de las presentes NNUU.

2. Consideración de los elementos existentes de viario como ejes estructurantes de los nuevos desarrollos. Se trata de los ramales de acceso a Sahagún de las carreteras C-611, Ronda de Sahagún, Antigua N-120, LE-251 y LE-941.

3. Nuevas propuestas de accesibilidad que garanticen la conservación de elementos protegidos.

4. Valoración de la afección que supone la existencia de la Central Eléctrica. Por su posición, y por las líneas de alta tensión que discurren por zonas susceptibles de urbanización con el consiguiente riesgo de exposición a los campos electromagnéticos.

2º. Nuevas propuestas de accesibilidad.

El acceso a la localidad de Sahagún a sido históricamente objeto de controversia y modificación. De esta forma se pueden apreciar las continuas modificaciones en los distintos trazados de la red viaria a su paso por el núcleo de población.

Sin embargo en la actualidad no se encuentra resuelto este problema, fundamentalmente por la carencia de un acceso digno por la zona noroeste.

2º.01 Ronda Oeste.

La obsoleta ronda de Sahagún de titularidad autonómica pasa por encima de la zona arqueológica de San Benito, incluso pasa por debajo de su antigua portada. La incoación de la declaración de este Yacimiento como Bien de Interés Cultural - Zona Arqueológica, pasa por la redacción de un Plan Especial y la eliminación de esta carretera.

Se plantean dos alternativas de distinta escala con la intención de dar solución a este problema:

1. Introducir un nuevo viario local que partiendo aproximadamente del encuentro de las calles Antonio Nicolás y La Vega, suba hasta la travesía del Instituto que se amplía hasta quedar colindante con el edificio que la da el nombre.

2. Creación de una nueva ronda oeste que partiendo del Puente del Canto vaya cerrando todo el desarrollo urbanístico de esta zona hasta la antigua ronda de Sahagún en el norte. Esta nueva ronda se apoya sobre el nuevo paso subterráneo previsto bajo la línea férrea y que culmina en la conexión con la carretera C-611 en una nueva glorieta de acceso alternativa a la situada encima de la plaza de toros.

La propuesta de conexión con la antigua N-120 queda abierta, pudiendose realizar con dos alternativas posibles. Una la prevista en las presentes NNUU a través del camino existente a la calle Antonio Nicolás. La otra pasaría por ejecutar un nuevo puente alternativo al puente del Canto y hacer la conexión una vez superado este.

2º.02 Acceso desde Puente Canto.

Otra de las reclamaciones históricas de Sahagún es la apertura de un vial que sea prolongación de la calle Doña Urraca hasta el acceso desde el Puente Canto. Este pequeña operación urbanística posibilita, al igual que la anterior, la disminución del tráfico sobre la Zona Arqueológica de San Benito, y mejora la accesibilidad de la zona sur y suroeste.

2º.03 Nuevo acceso Norte.

Otra de la propuestas consiste en la recuperación del antiguo camino a Villalmán como entrada norte desde la C-611 hasta la plaza de toros como un acceso más directo que el actual desde la rotonda.

3º. La distribución de usos.

En concordancia con los distintos condicionantes que presenta cada parte de esta gran pieza territorial, cabe distinguir diferentes vocaciones urbanísticas en cada una de ellas, debiéndose tratar desde el planeamiento de manera también diferenciada.

De esta manera, distinguiremos varias zonas:

1. Ensanches residenciales:

Los ensanches residenciales están localizados en una serie de ámbitos territoriales bien diferenciados.

En primer lugar el ensanche de mayor alcance como es el situado en el paraje del Montecillo, al sur de la localidad, entre la Peregrina y la carretera de Grajal.

Por otro lado un ensanche más pequeño situado al norte, en el paraje de la Neverica, localizado entre la línea férrea y el discurso de la carretera C-611.

Por último otra zona situada al este, en el paraje denominado Caballo, entre la línea férrea y la carretera de Grajal.

2. Otros desarrollos residenciales.

Paralelamente a los desarrollos citados en el epígrafe anterior, se han previsto nuevas ampliaciones de escasa entidad y que se localizan en la zona de los Huertos, en la zona oeste de la localidad. Estas zonas, clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado, completan la expansión posible en esta dirección, llegando hasta la zona de afección del río Cea.

Son estos sectores los que hacen posible la obtención de la ronda Oeste, definida anteriormente, ya que está calificada como Sistema General adscrito a estos nuevos sectores.

3. Áreas industriales

En la zona norte, apoyada en la carretera C-611, se encuentra una zona industrial definida por las anteriores NNSS. Contiguamente, entre esta zona urbana y la variante de la N-120, han ido proliferando una serie de naves industriales asentadas sobre Suelo Rústico y que requieren una regularización urbanística. Es en estas zonas donde se prevén una serie de nuevos sectores urbanizables de uso industrial que se prologan apoyados por la antigua N-120 hasta el polígono industrial actualmente en desarrollo.

4. Áreas terciarias.

Las NNUU pretenden contribuir a relanzar el papel de Sahagún como cabecera comarcal, apoyando las potencialidades de su situación estratégica en el Camino de Santiago. Para ello, se establecen tres reservas de suelo urbanizable, previendo en ellos la localización de actividades terciarias, empresariales, comerciales, etc. La localización de estas áreas se plantea en puntos estratégicos cuales son, el nuevo acceso Oeste y la C-611 por el Este.

Por otro lado el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aprobado por Decreto 191/2001, de 12 de julio, clasifica a Sahagún como Otras Zonas de Atracción Comercial con Actuaciones, corroborando el planteamiento anterior.

La ampliación del cementerio existente condiciona en gran medida la localización de estas nuevas áreas de desarrollo.

4º. Entorno de La Peregrina.

El monumento de La Peregrina, declarado Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento ha sido objeto recientemente de una serie de operaciones edificatorias conducentes a la implantación de un Museo en su interior. Esta intervención requiere un acondicionamiento de su entorno de mayor calado, condicionada por la gran potencialidad de su implantación territorial.

Con este objetivo se han establecido una serie de Sistemas Generales a su alrededor que garanticen la preservación de su ámbito. Una zona de Equipamiento junto a la carretera a mayorga y una serie de Espacios Libres en las zonas más altas.

Igualmente se han declarado fuera de ordenación una serie de edificaciones situadas en el camino de San Marín que se han considerado inadecuadas para la imagen del monumento.

5º. Líneas de alta tensión.

Existen gran cantidad de líneas eléctricas aéreas que pasan sobre los distintos sectores. Tal y como se especifica en la normativa correspondiente será preceptivo que se valore en cada caso por el planeamiento de desarrollo las distintas opciones de cara a garantizar las distancias mínimas de protección de los campos electromagnéticos que generan.

6º. Criterios para la ordenación detallada.

Aunque la ordenación detallada de los distintos sectores corresponderá a los distintos Planes Parciales que los desarrollen, desde

el planeamiento general cabe aportar una serie de criterios de diseño para la configuración de algunos elementos.

Con carácter indicativo, los planos de ordenación de las presentes NNUU recogen algunas propuestas de viario y de localización de algunas de las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres públicos, también locales, y otros condicionantes vinculantes señaladas en las fichas recogidas en el título 14 de la normativa urbanística.

4.2. Los núcleos rurales.

1º. Aspectos generales

La atracción que ejerce la ciudad de Sahagún sobre la población procedente del medio rural en busca tanto de una mayor oferta de servicios como de vivienda hace que el resto de los núcleos del municipio vaya perdiendo cada vez más importancia y vitalidad.

Las NNSS anteriores se limitaban a establecer una delimitación de suelo para estos pequeños núcleos de población.

Por todo lo anterior, y dada la escasa actividad constructiva y la prácticamente nula evolución de la misma en los últimos años, se mantiene en líneas generales la delimitación señalada en las anteriores Normas Subsidiarias.

Las actuaciones que se plantean son las propias de ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado, definición de alineaciones, mínimas ampliaciones de suelo urbano y establecimiento de las ordenanzas correspondientes.

En cuanto al entorno de los núcleos rurales, y puesto que la actividad agrícola y ganadera está en retroceso, no parece adecuado clasificar suelo con esta finalidad, sino más bien regular las pocas instalaciones previstas para este uso dentro del Suelo Rústico Común, diferenciando este en diversas categorías en función de los distintos usos que sean previsibles.

4.3. El casco histórico.

1º. Determinaciones.

El casco histórico de Sahagún mantiene todavía en nuestros días el carácter de centro urbano tanto por su situación como por los usos predominantes, principalmente residencial, terciario y dotacional.

Es al mismo tiempo una entidad autónoma diferenciada dentro del núcleo de Sahagún, con unas cualidades arquitectónicas, artísticas y ambientales muy destacadas.

La declaración de Bien de Interés Cultural se ha frustrado ya que cuenta con incoación del año 1975. Sin embargo, el haber llegado hasta este punto refleja su interés e importancia.

2º. Objetivos de la ordenación.

Las directrices de ordenación de acuerdo con la legislación citada serían las siguientes:

1. El objetivo será el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, la silueta paisajística, así como las características generales de su ambiente.

2. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto.

3. No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien.

4. Se articularán las medidas oportunas para la conservación y recuperación de los espacios porticados documentados.

5. Regulación normativa de la actividad constructiva mediante unos parámetros básicos que garanticen la continuidad de la estructura tradicional de la zona.

6. Consolidación, rehabilitación y reconstrucción del masivo caserio, que se erige en la parte más destacada del proyecto de rehabilitación integrada del núcleo, acentuado por la presencia de edificios y espacios singulares.

7. Control de los usos pero sin que se pierda la vitalidad funcional que caracteriza al casco antiguo.

8. Mejora y cualificación de los espacios públicos y las zonas verdes, recuperando su trazado original en la medida de lo posible.

9. Ajuste puntual de alineaciones y pequeñas operaciones de reforma urbana.

10. Mantenimiento del trazado y dimensionamiento de la trama viaria actual.

11. Renovación de las pavimentaciones, transformando la calzada/acera en sección continua sin aceras, entendiendo la trama viaria como de uso fundamentalmente peatonal.

12. Potenciación de la identidad del casco desde los límites exteriores, mejorando las conexiones con el resto de la ciudad, mediante las siguientes intervenciones:

- a) Nuevas propuestas de desvío del tráfico en la zona oeste.
- b) Acceso directo desde el Puente Canto.
- c) Nuevo acceso norte.

13. Previsión de áreas de aparcamiento en localizaciones exteriores al casco pero contiguas a su límite. Se trata de descargar de tráfico interior la zona central habilitando una alternativa cómoda tanto para los usuarios habituales como para los visitantes y turistas, en los días punta de afluencia exterior. Las presentes NNUU plantean alguna de las posibles localizaciones para estos aparcamientos.

14. Elaboración de un Catálogo de Protección, con la correspondiente normativa específica de protección.

4.4. Ordenación del Suelo Rústico.

1º. Suelo Rústico Común (SR-C).

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no presentan valores naturales que interese proteger, pero que las NNUU consideran inadecuados para un desarrollo urbano, aunque sí pueden ser interesantes como soporte de cierto tipo de instalaciones compatibles con el carácter rústico de estos suelos.

Dentro de esta categoría cabe distinguir los siguientes tipos de suelo:

1. Grado 1:

De régimen general, correspondiente con áreas del término municipal que no presentan especiales motivos para su protección.

2. Grado 2:

Con tolerancia de edificación, donde en función de la proximidad a los núcleos puede plantearse cierto grado de tolerancia para la implantación de alguna construcción o actividad de carácter agropecuario o vivienda unifamiliar que no forme núcleo de población.

Estas áreas se han concentrado en los entornos de los núcleos de población de Galleguillos y San Pedro de las Dueñas donde ya existen de hecho, cierto grado de edificación dispersa.

2º. Suelo rústico de entorno urbano. (SR-EU)

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos del entorno de los núcleos de población que interesa preservar de su ocupación para:

1. No comprometer posibles futuras ampliaciones. Como toda la zona comprendida entre el río Cea y las rondas sur y sureste.

2. Preservar el paisaje del entorno urbano y las perspectivas tradicionales. Como toda la zona situada en la zona norte de la carretera nacional 120, que se encuentra además afectado por la zona inundable del río.

3º. Suelo rústico de asentamiento tradicional. (SR-AT)

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que interese proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano.

1. Protección de Bodegas. (BO)

Las bodegas situadas en Suelo Rústico son elementos de un alto interés etnográfico. Se encuentran situadas en los entornos de los núcleos de población situados al sur de Sahagún, cuales son: San Pedro de las Dueñas, Galleguillos y Arenillas. Se han incluido en esta categoría con la intención de proteger su actual fisonomía y preservarla de actuaciones que atenten contra su imagen tradicional.

4º. Suelo rústico con protección agropecuaria. (SR-PA)

Esta categoría de protección incluye a los terrenos de la amplia vega del río Cea y Valderaduey, en torno al cauce del río, así como

aquellos terrenos de regadío de la zona occidental con una alta productividad agrícola.

Estos suelos se corresponden exactamente con la unidad fisiográfica de la vega, y con el área de diagnóstico ambiental así definida, y caracterizada por su homogeneidad en cuanto a sus características ecológicas dentro del término municipal.

Agrupan todo un conjunto de prados y pastos de vega, cultivos herbáceos de regadío, repoblaciones de chopo y en menor medida algunos ejemplos de la vegetación de ribera asociada a los cauces, de gran interés botánico por la singularidad e importancia de las especies que la conforman (sauces, álamos, etc.).

Se trata de los suelos de mayor valor agrícola del término municipal, uniéndose a su indiscutible valor agrícola y ecológico su importancia territorial y económica.

Estos suelos han de protegerse, con carácter general, del proceso urbanizador, a cuya presión se ven sometidos sobre todo por la proliferación de edificaciones aisladas.

Como último argumento de protección, y no por ello menos importante, cabe destacar que la protección de todo el área de la vega ha de ser entendido como margen de seguridad frente a posibles disfunciones del sistema de regulación del caudal, aguas arriba, así como una preservación de unos terrenos poco aptos para ningún tipo de edificación a sus características freáticas.

5º. Suelo rústico con protección de infraestructuras. (SR-PI).

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

Se han incluido en esta clase de suelo, por tanto, las infraestructuras viarias que efectúan las rondas del núcleo de Sahagún, es decir la variante de la N-120, y las nuevas rondas previstas al sur y al sureste.

Igualmente incluye la protección de los tendidos de alta tensión que discurren por el término, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso; en concreto:

1. Protección de Carreteras.

Conforme a:

a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

b) Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

2. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

a) Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al RD 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

3. Protección de Canales de Riego.

a) Protección de infraestructuras de regadío de la Confederación Hidrográfica del Duero.

6º. Suelo rústico con protección cultural. (SR-PC).

Terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores culturales.

1. Protección de yacimientos arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados bien de interés cultural. (YC)

Bajo esta categoría quedan incluidos la totalidad de los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal de Sahagún.

Estos yacimientos, han de ser preservados de la edificación, garantizándose desde las NNUU su conservación de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas.

Se encuentran recogidos en la tabla relativa a elementos catalogados, yacimientos arqueológicos de la presente normativa.

7º. Suelo rústico con protección natural. (SR-PN).

Terrenos calificados como zonas de reserva, así como 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, así como otros terrenos que deban ser

protegidos por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna, la flora, las masas forestales o el paisaje.

1. Protección de vegas y cauces. (VC).
Incluye el cauce de los ríos Cea y Valderaduey y sus márgenes, así como los principales arroyos, vaguadas y lagunas que se encuentran en el término municipal, a excepción de aquellos que discurren por las inmediaciones de los núcleos urbanos, que se encuentran clasificados con una categoría específica de protección.

Los márgenes del río Cea, en algunos tramos, conservan ejemplos notables de vegetación de ribera que han de ser objeto de medidas específicas de protección. En general presentan una vegetación arbolada bien conservada, dominada por alamedas y saucedas, acompañado de un cortejo de matorral, majuelos, endrinos, zarzales y rosales silvestres, que sirven, además, de refugio para la avifauna asociada al río.

Además de la protección que merecen los cauces por sus características de tipo ecológico, esta ha de ser entendida también por la necesidad de conservar las características hidrológicas propias de los cauces y márgenes con el objetivo de minimizar los riesgos de inundación, o cuanto menos sus efectos negativos sobre instalaciones, infraestructuras o edificaciones.

2. Protección por valor paisajístico. (PA)
Agrupa suelos ocupados fundamentalmente por cultivos abandonados, matorrales y masas de arbolado disperso.

Al margen del valor paisajístico que se le otorga a la totalidad del municipio de Sahagún, se considera de forma especial las partes altas del término, en la zona nororiental del término.

Lo más destacable es su alto potencial de visualización sobre la vega y núcleos urbanos del término, dada la configuración orográfica del terreno. Su singularidad y calidad paisajística requieren de una limitación total frente a la urbanización.

La diversidad de usos del suelo que alberga esta categoría de suelo, dota de valor ecológico complementario al valor paisajístico y supone la coexistencia de distintos nichos ecológicos que van desde las zonas de arbolado disperso utilizadas como refugio y área de nidificación, hasta la utilización de los campos de cultivo como zonas de alimentación de numerosas especies faunísticas.

En esta clase de suelo se han incluido los terrenos susceptibles de ser afectados por el Proyecto de Parque Eólico de Valdecarrión, Valdeperondo y La Cueva, que deberán ser sometidos, de forma previa a su autorización, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental con arreglo a la legislación vigente, debiéndose prestar una especial atención a los aspectos de impacto paisajístico, tanto en la incidencia de su potencial de visualización, como en las afecciones posteriores derivadas de la instalación del parque eólico (impacto de los tendidos de evacuación de la energía eléctrica producida).

3. Protección de vías pecuarias. (VP)
Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con su valor histórico hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad del trazado de las vías pecuarias en toda su longitud y anchura. Su listado es el siguiente:

Código	Categoría	Denominación	Anchura (m)	Longitud (m)
1	Cordel	de el Burgo	37.61	
2	Cordel	de Melgar de Arriba	37.61 (1)	7.700 (2)
3	Vereda	Zamorana	20.89 (1)	3.700
4	Vereda	de Grajal	20.89 (1)	200 (2)
5	Colada	Zamorana	15 (1)	3.200 (2)
6	Colada	de Villapeceñil	15 (1)	3.200 (2)
7	Colada	de San Nicolás	12 (1)	5.000

(1) Anchura previa a la concentración parcelaria, quedando reducido el ancho a siete metros en el tramo incluido dentro de la mencionada concentración.

(2) Las longitudes sólo hacen referencia al municipio de Sahagún antes de las incorporaciones de los de Joará y Galleguillos por lo que las distancias y trazados responden sólo a una parte del actual municipio de Sahagún.

4. Protección por valor lagunas. (LA)
Corresponde con una zona húmeda situada en la parte suroccidental del término municipal y que aunque no se encuentra clasificada por la Administración Autonómica agrupa varias lagunas de interés natural.

5. Protección por lugar de importancia comunitaria (LC)
Protección por hallarse incluido en la RED Natura 2000 como Lugar de Importancia Comunitaria, conforme a las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE.

6. Protección por zona de especial protección para las aves (ZA)
Protección por hallarse incluido en la RED Natura 2000 como Zona de Especial Protección para las Aves, conforme a las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE.

5. Infraestructuras.
El presente título de la Memoria Justificativa describe la propuesta de las NNUU en relación con las redes de básicas de infraestructuras y servicios del municipio. La descripción se complementa gráficamente en los planos de infraestructuras correspondientes.

5. 1. Sistema de abastecimiento.
1º. Estado actual.
El actual sistema de abastecimiento de Sahagún se considera totalmente insuficiente en función de las previsiones de crecimiento establecidas en las NNUU.

La instalación no es adecuada desde varios puntos de vista:
1. En primer lugar la captación existente por sondeo no aportan el caudal necesario y la ampliación del número de estos puede provocar agotamiento del acuífero o insalubridad del agua. Actualmente existen un único sondeo para toda la localidad.

2. En segundo lugar la capacidad de los depósitos existentes, no es la adecuada para abastecer la demanda prevista tras la ejecución de los ensanches previstos.

3. Por otro lado la mayor parte de la red situada en el Casco Antiguo y en barrio situado en la salida de Grajal está muy anticuada y en malas condiciones de servicio.

2º. Propuesta.
Se propone una modificación global de la instalación de forma que se solucionen simultáneamente todos los problemas referidos en el apartado anterior.

Respecto de la captación se propone realizarla directamente del río Cea, aguas arriba de los actuales vertidos libres existentes y al sur de la localidad.

Desde la captación se produciría un bombeo, hasta el depósito elevado existente junto a la calle Gibraltar, mediante una tubería de impulsión de Ø250 de fundición que discurriría fundamentalmente por el camino que remata los Suelo Urbanizables situados al sur de la localidad y una hinca a su paso por la carretera de mayorga.

Antes de proceder a su almacenamiento se llevaría a cabo una potabilización del agua mediante una planta potabilizadora situada junto a los depósitos.

SE propone igualmente la implantación de un nuevo depósito nodriza de 1.500m³ aproximadamente que garantizaría el suministro necesario.

Toda el sistema descrito tendría la consideración de Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento. Los terrenos sobre los que se situarían la ampliación de los depósitos son de titularidad privada por lo que sería necesario obtenerlos, estando adscritos a los sectores colindantes.

Igualmente se propone la paulatina sustitución de los tramos en mal estado existentes por una red de polietileno.

3º. Otros núcleos de población.
El resto de los núcleos de población no presentan deficiencias importantes en la red de suministro y no se han previsto desde las presentes NNUU actuaciones significativas en el sistema general.

5.2. Sistema de saneamiento.

1º. Estado actual

La actual red de saneamiento esta constituida por una red unitaria con cuatro vertientes que desembocan en sus respectivos vertidos libres en el río Cea y el Valderaduey. Sahagún no cuenta al día de hoy, por lo tanto, con una depuradora de aguas residuales.

Las cuatro vertientes se dividen en septentrional-Cea, meridional-Cea, y septentrional-Valderaduey, meridional-Valderaduey. La oriental recoge la mitad del casco antiguo y la mayor parte de los actuales ensanches situados en el norte.

La vertiente septentrional-Cea recoge la mayor parte del Casco Histórico.

La vertiente meridional-Cea la zona de ensanche de casco.

La vertiente septentrional-Valderaduey recoge todos los desarrollos industriales de la zona norte y conecta con la depuradora prevista en el nuevo polígono industrial.

La vertiente meridional-Valderaduey se limita al barrio situado en la salida a Grajal y está conectada con una pequeña depuradora al final del trayecto que se encuentra actualmente en construcción.

Existe por último una única canalización de vertido de pluviales consistente en una tubería de PVC-300 que discurre por la avenida Fernando de Castro con una pequeña derivación por el camino de San Marín.

Prácticamente la totalidad de la red interior al casco antiguo y el barrio de la salida a Grajal está en malas condiciones con pérdidas en distintos puntos.

2º. Propuesta

La propuesta fundamental e imprescindible para Sahagún pasa por la construcción de una depuradora de aguas residuales en el río Cea que recoja el conjunto de aguas negras de las dos vertientes existentes. Esta depuradora se sitúa al sur de la localidad, en las inmediaciones de la carretera de mayorga y una vez pasado el cruce con la ronda sur prevista. Esta parcela se encuentra situada en el plano a escala 1/5.000, tiene una superficie de aproximadamente 3.000 m² y su obtención está prevista por expropiación.

En cuanto a la red de vertido se prevén las siguientes intervenciones con carácter de sistema general de infraestructuras de saneamiento:

En primer lugar completar la construcción del emisario que discurre por la margen del río Cea y al que conectarían los actuales puntos de vertido libre existentes. Este emisario se prolongaría hasta la localización de la nueva depuradora prevista.

Analizadas las pendientes de las nuevas zonas de ensanche propuestas es necesario mantener los vertidos de las distintas vertientes. De esta forma se impone el desarrollo de un sistema separativo que queda completamente justificado para este caso concreto, manteniéndose los actuales puntos de vertido al Cea exclusivamente para evacuación de pluviales.

Las actuaciones previstas para actualización de la red separativa se reflejan a continuación:

a) En la margen septentrional-Cea se prevé utilizar como emisario de aguas negras la tubería de Fibrocemento de Ø 700 existente y construir otro nuevo de pluviales de Ø 600 y 800 construida en hormigón con junta elástica de enchufe y campana, con vertido directo al Cea. Será necesario colocar varios aliviaderos para conectar la red unitaria existente con la nueva red de pluviales.

b) En la margen meridional-Cea se prevé construir un nuevo emisario de pluviales de Ø 800 construida en hormigón con junta elástica de enchufe y campana, con vertido directo al Cea. Será necesario colocar varios aliviaderos para conectar la red unitaria existente con la nueva red de pluviales.

c) En la margen septentrional-Valderaduey se prevé construir un nuevo emisario de pluviales de Ø 800 construida en hormigón con junta elástica de enchufe y campana, con vertido directo al Valderaduey y que discurra por el camino de la Virgen. Será necesario colocar varios aliviaderos para conectar la red unitaria existente con la nueva red de pluviales.

d) Por último en la margen meridional-Valderaduey se prevé construir un nuevo emisario de pluviales de Ø 600 construida en

hormigón con junta elástica de enchufe y campana, con vertido directo al Valderaduey a través del aliviadero de la nueva depuradora en construcción.

En cuanto a la red existente se recomienda su renovación sistemática por tuberías con juntas estancas.

3º. Otros núcleos de población.

El resto de los núcleos de población no presentan deficiencias importantes en la red de suministro y no se han previsto desde las presentes NNUU actuaciones significativas en el sistema general.

5.3. Sistema eléctrico.

1º. Estado actual

La actual red eléctrica cuenta con una subestación localizada en la carretera de mayorga que suministra a todo el municipio de Sahagún entre otros.

La potencia instalada en el conjunto del municipio es de 110 kW de los que 59 corresponden a la localidad de Sahagún.

2º. Propuesta

La titularidad de la línea es de Iberdrola y las condiciones básicas de instalación están condicionadas por la compañía suministradora y la normativa técnica vigente.

* * *

NORMATIVA

Abreviaturas.

AM	Aprovechamiento Medio Máximo
AP	Aprovechamiento Patrimonializable
AR	Aprovechamiento Real
BOCyL	Boletín Oficial de Castilla y León
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOP	Boletín Oficial de la Provincia
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo
DA	Disposición Adicional
EIA	Estudio de Impacto Ambiental
LUCyL	Ley de Urbanismo de Castilla y León
NNUU	Normas Urbanísticas Municipales
NNUUPP	Normas Urbanísticas Municipales con Ámbito Provincial
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
RUCyL	Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
SU	Suelo Urbano
SU/C	Suelo Urbano Consolidado
SU/NC	Suelo Urbano No Consolidado
SUE	Suelo Urbanizable
SUED	Suelo Urbanizable Delimitado
SUEND	Suelo Urbanizable No Delimitado
SR	Suelo Rústico
UA	Unidad de Actuación
ED	Estudio de Detalle

0. Presentación.

El presente documento contiene la Normativa Urbanística de las Normas Urbanísticas de Sahagún, provincia de León, formulado por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), complementándose con el resto de documentación que integra las NNUU.

El trabajo ha sido realizado por Andrés Rodríguez Sabadell y Susana Valbuena Rodríguez, arquitectos, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Andrés Rodríguez Sabadell, Arquitecto.

Susana Valbuena Rodríguez, Arquitecto.

Ángel Mancebo Güiles, Ingeniero de Caminos, C.Y.P.

Carlos López Aguado, Arquitecto.

Miguel Álvarez García, Geógrafo.

Camino Valbuena Rodríguez, economista

León, mayo de 2007.-El Arquitecto, Andrés Rodríguez Sabadell.

I. Determinaciones generales

I. 1. Objeto, naturaleza y características.

I. Objeto.

El objeto de las Normas Urbanísticas es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2. Sustitución del planeamiento previo.

Las presentes Normas Urbanísticas sustituyen a las Normas Subsidiarias de Planeamiento anteriormente vigentes en el ámbito del término municipal de Sahagún, que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente; con las salvedades derivadas del planeamiento asumido en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable que se detallan en los apartados 10.3 y 11.2.1º.01 de la presente Normativa, al amparo del artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. Características.

1. Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

2. Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, estas NNUU deberán acomodarse a sus determinaciones.

3. Es inmediatamente ejecutivo.

4. Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se expone en la Memoria Vinculante.

5. En el ámbito del Suelo Rústico tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

I. 2. Ámbito de aplicación y vigencia

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Sahagún, Provincia de León.

Las presentes NNUU entrarán en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y en el de Castilla y León. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

I. 3. Efectos

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

I. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las NNUU y los Planes y Proyectos que las desarrollan, así como a solicitar por escrito información sobre régimen aplicable a una finca.

2. Obligatoriedad.

Las NNUU y los Planes y Proyectos que las desarrollan, obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

3. Ejecutividad.

La ejecutividad del planeamiento implica que al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas; a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las NNUU al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en

las condiciones que se establecen en el artículo 60 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 182 del Reglamento que la desarrolla y concordantes.

I. 4. Categorías y régimen de las determinaciones de las Normas.

I. Determinaciones de ordenación general.

Tendrán carácter de ordenación general, los siguientes contenidos:

Todas las determinaciones establecidas en las legislación vigente como de ordenación general, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse, y en concreto las señaladas en la sección 2ª del capítulo III del RUCyL.

Todos los elementos estructurales de la ordenación, entendidos como:

I. Los objetivos y propuestas de ordenación.

2. La clasificación y los criterios de protección del suelo.

3. La estructura y organización espacial adoptada para los Sistemas de Equipamientos, Viario Estructurante y Espacios libres en todas las categorías y clases de suelo.

4. La catalogación de elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados.

5. Delimitación de sectores de suelo urbano no consolidado, urbanizable delimitado y no delimitado.

6. Delimitación de ámbitos de planeamiento especial.

2. Determinaciones de ordenación detallada.

Tendrán carácter de ordenación detallada todas las determinaciones establecidas en las legislación vigente como de ordenación detallada no incluidas en el apartado anterior; sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse, y en concreto las señaladas en la sección 3ª del capítulo III del RUCyL.

I. 5. Revisión, modificación y suspensión

I. Criterios de revisión.

Procederá la revisión de las presentes NNUU cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las NNUU.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión de las NNUU los siguientes:

1. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.

2. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas NNUU.

3. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas NNUU.

4. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las NNUU amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

5. En cualquier caso, las presentes NNUU se revisarán transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

2. Iniciación de la revisión.

Para proceder a la iniciación de la revisión de estas NNUU según alguno de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el pleno del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 168 del Reglamento que la desarrolla y disposiciones concordantes.

3. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes NNUU las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en los artículos anteriores.

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las NNUU, y que no supongan revisión del mismo deberán ser apro-

badas conforme a lo establecido en el artículo 58.3.c) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 172 del Reglamento que la desarrolla.

Las modificaciones que supongan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, y que no supongan revisión del mismo deberán estar reguladas por lo establecido en el artículo 173 del RUCyL.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de estas NNUU, debiendo incluir como mínimo una Memoria Vinculante justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La Documentación completa de la Modificación Puntual incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

4. Suspensión del planeamiento.

Cuando concurran circunstancias especiales debidamente advertidas por la Comisión Territorial de Urbanismo, y previos los trámites oportunos, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia de las presentes NNUU o de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el artículo 56.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 179 del Reglamento que la desarrolla, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1. 6. Afecciones; Normativa complementaria

En todo lo regulado por estas NNUU, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, sin perjuicio de las nuevas disposiciones que se aprueben o las complementen.

1. Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998).

1. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 70, de 15 de abril de 1999).

2. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 134 (suplemento), de 12 de julio de 2002)

3. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado según Decreto 22/2004, de 29 de enero.

4. Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. Normativa sectorial.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

1. Actividades y medio ambiente.

a) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

b) Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

c) Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo Rústico

d) Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación (BOE núm. 157, de 02 de julio de 2002)

e) R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

f) Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

g) Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

2. Medio físico y espacios naturales.

a) Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

b) Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Reglamento que la desarrolla (R.D. 2876/1978, de 3 de noviembre).

c) Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias. En concreto su título II, donde se regula el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

d) Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

e) Ley 5/1994, de 16 de mayo, de Fomento de Montes Arbolados. 3. Patrimonio.

a) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

b) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

c) Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

d) Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.

e) Decreto 573/1963, de 14 de marzo, sobre blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.

f) 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.

4. Carreteras y transportes.

a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

b) Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).

c) Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

d) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

e) Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio.

f) Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre)

g) Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

5. Infraestructuras.

a) Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

b) Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.

c) Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, según RD 3275/1982 de 12 de noviembre.

d) RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

e) Decreto sobre protecciones aeronáuticas, de 24 de febrero de 1972.

f) Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y Reglamento.

6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

a) Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

b) Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

c) Ley (estatal) 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

7. Comercio.

a) Ley 2/1996, de 18 de junio, sobre Equipamientos Comerciales en Castilla y León.

b) Ley 7/1996, de 15 de enero, sobre Ordenación del Comercio Minorista.

c) Decreto 191/2001, de 12 de julio, por el que se aprueba las NNUU de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

8. Otras.

a) Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

b) Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

c) Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

d) Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

e) Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial.

f) Decreto 2263/74, de 20 de julio, que contiene el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

1.7. Contenido documental

Las presentes NNUU constan de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística, constituida por memoria informativa y planos de información.

2. Memoria vinculante, con arreglo a lo previsto por el artículo 51 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León; y 112 del Reglamento de Urbanismo.

3. Planos de Ordenación.

4. Normativa Urbanística.

5. Catálogo de Protección.

1.8. Normas de interpretación.

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes NNUU corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Diputación y la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones de las presentes NNUU, se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. Régimen general del suelo

2.1. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Conforme al título II de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, las NNUU regulan diferenciadamente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que el mismo establece sobre el territorio.

1º. Clasificación del suelo.

1º.01 Clases de suelo.

Las presentes NNUU clasifican el suelo del término municipal en las siguientes categorías:

1. Urbano Consolidado

2. Urbano No Consolidado

3. Urbanizable Delimitado

4. Urbanizable No Delimitado

5. Rústico

Dicha delimitación está definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les correspondan.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes NNUU se ajustan a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como a los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL nº 70, de 15 de abril de 1999), así como al capítulo II del título I del Reglamento que la desarrolla (Decreto 22/2004, de 29 de enero):

1. Suelo Urbano.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 11 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como en el artículo 23 del Reglamento que la desarrolla o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes NNUU de Ordenación.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/99 de Castilla y León así como en el artículo 20 del Reglamento que la desarrolla, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, las presentes NNUU diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

1. Suelo Urbano Consolidado:

Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

2. Suelo Urbano No Consolidado:

Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de los sectores queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el título 10 de la Normativa Urbanística.

2. Suelo Rústico.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas NNUU, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 30 del Reglamento que la desarrolla se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización. Con tal criterio, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge a continuación, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León así como en el artículo 20 del Reglamento que la desarrolla.

El régimen particular de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se detalla en el título 12 de la Normativa Urbanística.

1. Suelo Rústico Común (SR-C).

2. Suelo Rústico De Entorno Urbano. (SR-EU).

3. Suelo Rústico Con Protección Agropecuaria. (SR-PA).

4. Suelo Rústico Con Protección De Infraestructuras. (SR-PI).
5. Suelo Rústico Con Protección Cultural. (SR-PC).
6. Suelo Rústico Con Protección Natural. (SR-PN).
3. Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o Rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 13 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como en el artículo 27 del Reglamento que la desarrolla.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/99 de Castilla y León, así como en el artículo 20 del Reglamento que la desarrolla, las presentes NNUU diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

1. Suelo Urbanizable Delimitado:

Aquel cuya sectorización viene prefijada en las NNUU.

2. Suelo Urbanizable No Delimitado:

El resto del suelo urbanizable, donde el ejercicio de los derechos de los propietarios habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en el artículo 16.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como al 19.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como en el artículo 29 del Reglamento que la desarrolla.

La delimitación de los distintos sectores y áreas de Suelo Urbanizable se recoge en los planos de ordenación. Su régimen particular se detalla en el título 11 de la Normativa Urbanística.

2º. Calificación del suelo.

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que las NNUU asigna a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la ordenación general del territorio diferenciando:

1. Sistemas generales y locales.

Los Sistemas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por las NNUU. La definición de estos elementos se recoge en los planos de ordenación de las presentes NNUU, mientras que su régimen específico y clasificación se detalla en el título 9 de esta Normativa.

2. Áreas con asignación diferenciada de usos e intensidades.

Las NNUU establecen los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

1. En Suelo Urbano, las NNUU establecen una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza. Dichas condiciones se recogen en las fichas que integran el título 13 de la presente normativa.

2. En Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado, las NNUU asignan un uso dominante global a cada uno de los sectores que integran esta clase de suelo. Esta asignación, de usos globales se recoge en las fichas individualizadas para cada sector que integran el título 14 de la presente normativa.

3. En Suelo Rústico, las NNUU establecen los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable. Dicha regulación se incluye en el título 12 de la presente normativa.

2.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

En el Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 19 de la Ley 5/1999, así como en los artículos 47 y 313 del Reglamento que la desarrolla, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En concreto en aquellos ámbitos afectados por la normativa sectorial de carreteras se estará a las limitaciones establecidas para el Suelo Rústico, siendo preceptivo el informe favorable del Organismo Titular de la misma.

2.3. Incidencia sobre las edificaciones existentes

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de estas NNUU, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo Rústico.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo Rústico, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas NNUU.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

a) La seguridad de las personas y bienes.

b) La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

c) La integridad del dominio público.

d) Y en el Suelo Rústico, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de elementos protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el título 8 de la presente Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección de estas NNUU.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

3. Edificaciones o instalaciones expresamente declaradas fuera de ordenación.

Conforme al artículo 44.2-a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, y a los efectos de lo previsto en su artículo 64, el presente artículo incluye el listado de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NNUU, que en cada una de las tres clases de suelo son expresamente declarados fuera de ordenación.

En cualquier caso se declaran como fuera de ordenación sustantiva y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León todas aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de estas NNUU y ubicadas en terrenos destinados por éste a la ejecución de nuevos sistemas generales o locales, dotaciones y equipamiento público o para la ampliación de los ya existentes.

Fuera de ordenación. Parcelas catastrales.

Ámbito	Manzana	Parcela	Motivo
UN-02	25297	06	Apertura de vial
	28282	01	Apertura de vial
UN-03	31306	13	Apertura de vial

Ámbito	Manzana	Parcela	Motivo
	35236	05	Apertura de vial
	26313	14	Apertura de vial
SUED-26	001800100UM39C		Apertura de vial

Conforme al apartado 2 de dicho artículo, no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

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

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas NNUU.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- a) La seguridad de las personas y bienes.
 - b) La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
 - c) La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
 - d) La integridad del dominio público.
4. Usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NNUU, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

A efectos de la definición del régimen urbanístico aplicable a estas construcciones, edificaciones e instalaciones, se establecen las siguientes categorías:

1. Categoría 1ª: Se considera disconformidad integral, quedando por tanto incluidas en esta categoría:

Aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes que alberguen usos señalados como prohibidos, o no declarados expresamente como compatibles, para cada zona de ordenanza del Suelo Urbano y sectores con ordenación detallada, o en las fichas correspondientes a Unidades de Normalización o sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

Sobre estos terrenos y construcciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización pero sí las reparaciones que, con carácter de obra menor, viniesen exigidas por la higiene, seguridad y conservación del inmueble.

2. Categoría 2ª: se considera disconformidad básica, quedando por tanto incluida en esta categoría:

Las restantes obras, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NNUU, estén o no en uso, que no se acomoden a las determinaciones que éste establece.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

- 3. Normas para el desarrollo de las Normas Urbanísticas.
- 3.1. Condiciones generales de desarrollo.
- 1. Condiciones generales.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para

cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las presentes NNUU y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas NNUU así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente título.

2. Requisitos previos.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

1. En Suelo Urbano podrán darse cuatro supuestos previos que habiliten la ejecución del planeamiento:

a) Bastará la aprobación definitiva de las NNUU cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

b) En el caso de que las NNUU remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

c) No obstante, en Suelo Urbano en el que las NNUU establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

d) También basta con la aprobación de las NNUU en aquellos ámbitos en suelo urbano sobre los que haya sido aprobado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo, y este sea expresamente asumido por las NNUU en los términos previstos por el artículo 129 del RUCyL.

2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también tres supuestos:

a) Bastará la aprobación definitiva de las NNUU cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

b) También basta con la aprobación de las NNUU en aquellos sectores de suelo urbanizable sobre los que haya sido aprobado previamente un Plan Parcial, y este sea expresamente asumido por las NNUU en los términos previstos por el artículo 129 del RUCyL.

c) En el caso de que las NNUU remitan la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3. Tipos de actuación.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

1. Suelo urbano consolidado:

a) Actuaciones aisladas: Sobre la propia parcela o con Normalización de Fincas.

b) Licencia directa.

2. Suelo urbano no consolidado y urbanizable:

a) A través de actuaciones integradas.

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo, en los títulos 10 y 11 de la presente normativa.

1º. Actuaciones aisladas.

1. Objeto y gestión.

Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse, se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

1. En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- a) Actuaciones aisladas de urbanización.
- b) Actuaciones aisladas de normalización.
- c) Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

2. En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- a) Actuaciones aisladas de expropiación.
- b) Actuaciones aisladas de ocupación directa.
- c) Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

2º. Actuaciones integradas.

1. Delimitación de unidades de actuación.

Conforme al artículo 73.2 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, así como en el artículo 108 del Reglamento que la desarrolla, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación detallada conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo previsto en el artículo 58.3-b de la mencionada Ley 5/1999, así como en el artículo 237 del Reglamento que la desarrolla, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

1. Delimitación fijada en las NNUU.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes NNUU establecen la delimitación de unidades de actuación sobre los siguientes ámbitos:

- a) Suelo Urbano No Consolidado: la totalidad del ámbito de cada sector definido en esta clase de suelo será una unidad de actuación.
- b) Suelo Urbanizable Delimitado con Planeamiento Previo Asumido: Se asume la delimitación de unidades de actuación que para cada sector haya establecido cada uno de los Planes Parciales o Estudios de Detalle aprobados.

En la delimitación de las Unidades de Actuación contenidas en las NNUU, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente del título 14 de las NNUU.

2. Delimitación no fijada en las NNUU.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en las NNUU o en un Plan que lo desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 237 del Reglamento que la desarrolla.

3. Modificación de ámbitos y formulación de otros nuevos.

a) La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en las NNUU o en un Plan que lo desarrolle, así como la subdivisión de las ya establecidas por las presentes NNUU con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados. No obstante, habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación de las NNUU o del Plan Parcial.

2. Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización

3. Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

4. En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.

4. El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58.3.b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León..

5. Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

2. Proyectos de actuación.

Una vez delimitada una unidad de actuación y fijada su ordenación detallada, habrán de fijarse las bases técnicas y económicas sobre las que se desarrolle la gestión de la correspondiente actuación integrada. Dichas bases se fijarán en el correspondiente Proyecto de Actuación, en los términos definidos en los artículos 74.2, 74.3, 75, 76 y 77 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, así como en los artículos de 240 a 252 del Reglamento que la desarrolla.

3. Sistemas de actuación.

Conforme a lo previsto en el artículo 74 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

- 1. Concierto: (Sección 1ª, del capítulo IV del título III del RUCyL)
- 2. Compensación: (Sección 2ª, del capítulo IV del título III del RUCyL)
- 3. Cooperación: (Sección 3ª, del capítulo IV del título III del RUCyL)
- 4. Concurrencia: (Sección 4ª, del capítulo IV del título III del RUCyL)
- 5. Expropiación: (Sección 5ª, del capítulo IV del título III del RUCyL)

Así mismo, podrán utilizarse los sistemas complementarios de gestión por Ocupación Directa y por Convenio Urbanístico definidos en los artículos 93 y 94 de la mencionada Ley 5/1999.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará en el Proyecto de Actuación que se apruebe para el desarrollo de la misma.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 74.4 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, así como en el artículo 285 del Reglamento que la desarrolla.

4. Desarrollo de los sistemas de actuación.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Proyecto de Actuación correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el título III de la Ley 5/1999 de Castilla y León, así como en el capítulo IV del título III del RUCyL.

3. 2. Instrumentos de desarrollo. Planes y proyectos.

1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las NNUU, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas NNUU, son los siguientes:

- 1. Planes Especiales.
- 2. Planes Parciales.
- 3. Estudios de Detalle.
- 4. Proyecto de Normalización de Fincas.
- 5. Proyectos de Urbanización.
- 6. Proyectos de Obras Ordinarias.
- 7. Proyectos de Actuación.
- 1º. Planes especiales.

1. Objeto

Conforme a los artículos 47 y 48 de la LUCyL, así como en la sección 3ª del cap. IV del tit. II del RUCyL, en desarrollo de las determinaciones de estas NNUU, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- 1. En desarrollo de determinaciones de las NNUU:

a) Las presentes NNUU establecen la necesidad de redactar y ejecutar tres Planes Especiales con las siguientes finalidades concretas:

b) Plan Especial de Protección de la zona arqueológica del convento de San Benito, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

c) Plan Especial de Protección de la Villa de Sahagún, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

d) Plan Especial de Protección del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Sahagún, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Otras finalidades genéricas

a) Desarrollo del Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.

b) Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Reforma Interior en Suelo Urbano.

d) Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

e) Saneamiento de núcleos de población.

f) Mejora de los medios rural, urbano y natural.

g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Contenido

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las NNUU habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de las NNUU. El contenido mínimo será el del artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 148 del Reglamento que la desarrolla.

1. En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

a) Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

b) Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

c) Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

d) Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

e) Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

f) Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las NNUU.

g) Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

h) El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

i) Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

j) Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

2. Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo Rústico los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:

a) Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las NNUU o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.

b) Descripción de las características del sistema general.

c) Ajuste a las determinaciones de las NNUU.

d) Definición de áreas sujetas a transformación por ser:

a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

e) Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

f) Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

g) Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

h) Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

i) Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

j) Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

k) Programación de obras.

l) Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

m) El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

3. En el ámbito del Suelo Urbanizable, o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo Rústico afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo Rústico, además de las siguientes:

a) Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente

b) Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

4. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

3. Tramitación y formulación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

2º. Planes parciales.

1. Objeto.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por las NNUU.

2. Contenido.

1. Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 46 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como en los artículos 137 a 142 del Reglamento que la desarrolla, desarrolladas en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

b) Planos de información.

c) Planos de proyecto.

d) Ordenanzas Reguladoras.

e) Plan de etapas.

f) Estudio económico-financiero.

g) Evaluación de Impacto ambiental para los casos indicados en la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, así como los señalados en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

2. Asimismo, se aportará la siguiente documentación complementaria:

a) Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del Plan se subdivide en Unidades de Actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

b) La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

c) Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

d) Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

e) Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de las NNUU, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo.

f) Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en las NNUU, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

3. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

3. Tramitación y formulación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 50 a 53 y 55 de la Ley 5/1999 de Castilla y León.

3°. Estudios de detalle.

1. Objeto.

1. Conforme al artículo 45.1 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, así como en el artículo 131 del Reglamento que la desarrolla, los Estudios de detalle podrán tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado: modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

b) En suelo urbano no consolidado: Establecer la ordenación detallada o modificar o completar la establecida por el planeamiento general.

2. Coherencia con el planeamiento general.

1. Conforme al artículo 132 del RUCyL, los Estudios de detalle cuyo objeto sea modificar o completar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, no podrán:

a) Abrir nuevos viales en fondo de saco.

b) Aumentar el número de viviendas, o el volumen edificable en más del 30% respecto de la ordenación prevista en las NNUU, con un máximo de 5 viviendas o 500 m² edificables.

2. En ambos casos se considerará que el régimen del suelo es el de Suelo Urbano No Consolidado a efectos de las cesiones de suelo y previsión de plazas de aparcamiento.

3. Contenido.

1. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 133 a 135 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y además las siguientes:

a) Ámbito de actuación.

b) Determinaciones de las NNUU o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.

c) Calificación pormenorizada del suelo.

d) Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

e) Definición de alineaciones y rasantes.

f) Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

2. Cuando el Estudio de Detalle se redacte con el objetivo de modificar o adaptar la ordenación detallada definida en las presentes NNUU, o establecerla allí donde no se hubiera prefijado, esta figura habrá de definir:

a) Las alineaciones y rasantes, con definición de las características de los tramos de vías (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

b) Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el Plan.

c) Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

d) Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

3. En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

a) La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

b) La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las NNUU.

c) Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

d) La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

4. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

4. Tramitación y formulación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 55.1 de la Ley 5/1999 de Castilla y León y artículo 163 del Reglamento que la desarrolla.

Del acuerdo de aprobación definitiva se dará traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo en el plazo de diez días.

4°. Proyecto de normalización de fincas.

1. Objeto.

Los Proyectos de Normalización de Fincas podrán tener por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones aisladas, abarcando su ámbito una o varias unidades de normalización de fincas completas.

2. Contenido.

1. Documentación general:

a) Delimitación de la unidad de normalización de fincas.

b) Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad y demás titulares de derechos afectados, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, con indicación de sus domicilios a efectos de notificaciones.

c) Identificación registral y catastral de las fincas incluidas en la unidad, acompañando certificaciones registrales de titularidad y cargas o, en caso de fincas no inmatriculadas, testimonio de los títulos justificativos de las propiedades.

2. Documentos de información:

a) Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje la situación de la unidad, la parcelación original, las construcciones e instalaciones existentes en su caso, y las determinaciones del planeamiento urbanístico aplicables.

3. Documentación de normalización de fincas:

a) Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje las fincas normalizadas, identificando con precisión las parcelas adjudicadas a los propietarios originales y los terrenos a ceder al municipio.

4. Documentos de urbanización, cuando incluya entre sus fines completar o rehabilitar la urbanización e la unidad de normalización de fincas.

a) Al menos un plano a escala mínima 1:500, que refleje las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico de forma que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.

b) Detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización precisos y su distribución entre los propietarios afectados en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

c) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, sobre las cuales pueda constituirse, una vez aprobado el Proyecto, una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de la urbanización por el Ayuntamiento, y como mínimo por un 4% del presupuesto de los gastos de urbanización citados en el apartado anterior.

5. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

3. Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Normalización se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera.

5°. Proyectos de urbanización.

1. Objeto.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las NNUU en el Suelo Urbano, y los Planes Parciales en el Urbanizable.

2. Contenido.

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 95 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 242 y 243 del Reglamento que la desarrolla, además de las siguientes:

- a) Ámbito de actuación.
- b) Determinaciones de las NNUU o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- c) Calificación pormenorizada del suelo.
- d) Definición de alineaciones y rasantes.
- e) Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

f) Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

g) Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

h) Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

3. Garantías.

En el caso de Unidades de Actuación cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía según lo establecido en el artículo 96 de la Ley de Urbanismo de Castilla y

León y el artículo 202 del Reglamento que la desarrolla, por una cantidad mínima del 6% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas (ver 2.2.4).

4. Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Urbanización se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 95.3 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

6°. Proyectos de obras ordinarias.

1. Objeto.

Los Proyectos de Obras Ordinarias son el instrumento técnico que define las obras correspondientes a las Actuaciones Aisladas de Urbanización, cuyo objeto sea completar la urbanización de parcelas en Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la o recuperen su condición de solar; conforme a lo previsto en los artículos 211 a 215 del RUCyL.

2. Contenido.

1. Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

a) Determinaciones de las NNUU para el ámbito y clase de proyecto.

b) Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

c) Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

2. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3. Tramitación y formulación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

La formulación será semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización.

7°. Proyectos de actuación.

1. Objeto.

Los proyectos de actuación son el instrumento de gestión urbanística que establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas de un mismo sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable.

2. Contenido.

El contenido de los Proyectos de Actuación se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la Ley 5/1995 de Castilla y León, León y los artículos 240 y ss. del Reglamento que la desarrolla, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación en la misma Ley.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

3. Tramitación, formulación.

El proceso de elaboración, tramitación y aprobación de los proyectos de actuación, así como la descripción de sus efectos, se recoge en los artículos 76 y 77 de la Ley 5/1999 de Castilla y León y artículos 250 y ss. del Reglamento que la desarrolla.

4. Normas para el otorgamiento de licencias.

4.1. Régimen normal.

1°. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Castilla y León y el artículo 288 del Reglamento que la desarrolla, y en las presentes NNUU, conforme al listado recogido en el presente artículo.

1. Licencias de parcelación.
1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.
3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.
2. Licencias de urbanización.
1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.

3. Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

3. Licencias de obra mayor.
1. Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.
2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes, referidas a aspectos relevantes de la composición; tales como huecos, aleros de cubierta, elementos volados, etc. No se incluyen en este concepto la pintura, enfoscado, revoco o cualquier otro tipo de actuación relativa al acabado superficial de la fachada.
5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo en ámbitos autorizados.
6. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
7. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

4. Licencias de obra menor.

A los efectos previstos en las NNUU, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

A continuación se recoge una lista limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
 - a) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
 - b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
 - c) Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
 - d) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
 - e) Colocación de postes de todo tipo.
 - f) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
2. Obras auxiliares de la construcción.
 - a) Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

- b) Construcción de puentes, andamios y similares.
- c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- d) Acotamiento de fachadas.
- e) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- f) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- g) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
 - a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
 - b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
 - c) Reparación de cubiertas y azoteas.
 - d) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
 - e) Colocación de puertas y persianas en aberturas.
 - f) Colocación de rejas.
 - g) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - h) Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
 - i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
 - j) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
 - k) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
 - l) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
 - m) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
4. Otras obras.
 - a) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
 - b) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
 - c) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
 - d) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
 - e) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
 - f) Corta y plantación de cualquier clase de arbolado y vegetación arbustiva; especialmente de chopos.
 - g) Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m²).
5. Licencias de usos.

Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

 1. Primera ocupación de edificios e instalaciones.
 2. Cambio de uso de edificios e instalaciones.
 3. Desarrollo de actividades clasificadas, entendiéndose por tales las contempladas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención

Ambiental de Castilla y León. Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad en el término municipal, deberá realizar la tramitación correspondiente según lo señalado en la citada Ley de Prevención Ambiental. Estarán sujetos a esta autorización previa todos los actos señalados en la misma.

2º. Excepciones.

No están sujetos a licencia:

1. Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

2. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.

3. Los actos amparados por orden de ejecución.

4. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3º. Régimen general y procedimiento.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 99 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, y 8 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas NNUU y en la legislación sectorial aplicable.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas NNUU, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

A efectos de su tramitación, se distinguen dos tipos de licencias de actividades:

1. Actividades sometidas al régimen de licencia ambiental.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

Se someterán al procedimiento detallado en la citada Ley.

Tendrán la consideración de actividad, cualquier instalación o proyecto, de titularidad pública o privada, susceptible de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medioambiente o producir riesgo para las personas o bienes.

A los efectos de la Tasa por Licencias Ambiental y de Apertura, así como la consideración de establecimientos mercantiles e industriales se estará a las disposiciones de la Ordenanza nº 9 municipal reguladora de la tasa por prestación de servicios o realización de actividades licencia de apertura de establecimientos.

2. Actividades sometidas al régimen de comunicación.

De conformidad con lo previsto en la Ordenanza nº9 municipal reguladora de la tasa por prestación de servicios o realización de actividades licencia de apertura de establecimientos el Ayuntamiento de Sahagún se ha acogido a la posibilidad establecida en el artículo 58.3 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de las Cortes de Castilla y León de Prevención de Ambiental, mediante el cual se sustituye el régimen de comunicación por la concesión de Licencia Ambiental para aquellas actividades incluidas en el Anexo V de la citada Ley.

4º. Requisitos de las solicitudes de licencias.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

1. Licencias de parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

El proyecto estará firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

2. Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3. Licencias de obra mayor.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 3.7.2.

1. La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

a) Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

b) Instancia de solicitud.

c) Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado al presente NNUU, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.

d) Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).

e) Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

2. Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.

b) Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el artículo 4.3.2.1.a).

c) En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

d) Documentación fotográfica, descriptiva del estado actual de la edificación existente, en su caso; así como de la relación de la parcela con la vía pública (alineación, vallado, voladizos, elementos vegetales, etc.).

3. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

4. Licencias de obra menor.

1. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas NNUU de lo proyectado.

c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

d) Presupuesto real de la obra.

e) Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

2. En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas NNUU, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

2. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

3. Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas,

no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.

b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

5. Licencia ambiental.

Para la solicitud de una de las actividades y de su correspondiente apertura se ajustará al procedimiento y documentación señalados en la Ordenanza nº 9, que requiere la presentación de un Modelo que facilitará el Ayuntamiento y exige la presentación de la documentación referida en el texto de la citada Ordenanza.

6. Licencias de usos.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en las de las demás Disposiciones Reglamentarias que sean de aplicación.

En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

1. Primera ocupación de edificios e instalaciones.

a) Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra, que incluirá el presupuesto final de obra, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial. Además se aportará documentación fotográfica del edificio realizado (fachadas y elementos significativos del interior).

b) El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas NNUU o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

2. Cambio de uso de edificios e instalaciones.

a) Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda general. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

b) Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

c) Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

1. Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

2. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

3. Lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

d) En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

7. Autorizaciones concurrentes.

1. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

2. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 3 del artículo 291 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, será de aplicación lo señalado en dicho apartado del artículo anterior. La falta de autorización o concesión o

su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

3. En todo el ámbito del Suelo Rústico, la concesión de autorizaciones para usos excepcionales estará sujeta al procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 306, 307 y 308 del Reglamento que la desarrolla, conforme a lo detallado en el capítulo 11 de estas NNUU.

4. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

5. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

8. Caducidad y prórroga.

1. Caducidad.

a) Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

1. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.

b) También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

1. Se entenderá que la obra está paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

2. Prórroga.

a) Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

b) En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

4.2. Licencias y autorizaciones en suelo rústico.

1º. Autorización urbanística autonómica y licencia municipal.

1. Autorización urbanística autonómica

Será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo 12.3 de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

2. Licencia urbanística

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

3. Tramitación.

Las licencias para usos permitidos se tramitarán conforme al artículo 99 de la Ley 5/1999, de urbanismo, de Castilla y León, y 8 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para los usos autorizables, la concesión de la autorización por la Comisión Territorial de Urbanismo estará sujeta al procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y los Arts. 306 a 308 del Reglamento que la desarrolla.

4. Documentación de la solicitud de autorización de uso excepcional.

La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve de forma integrada con el procedimiento para el otorgamiento de li-

cencia urbanística, junto con la solicitud de licencia urbanística debe acompañarse la documentación definida en el artículo 307 del RUCyL.

5. Tramitación y documentación de las solicitudes de licencia de parcelación en suelo rústico.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en Suelo Rústico, será la siguiente:

1. Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación y que contenga a su vez los documentos que se detallan a continuación.

2. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas de Planeamiento, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en donde se deberá recoger:

a) Objetivos de la parcelación.
b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

c) Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

d) De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

3. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:25.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

4. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.

5. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

6. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

4.3. Otros instrumentos de intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.

1. Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación. El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

2. Alineación oficial.

1. Solicitud y tramitación.

a) La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento,

a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

b) La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

c) Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

d) En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

e) En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

2. Criterios para su determinación.

a) El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación de las NNUU y de los planes y proyectos que las desarrollan.

b) Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

c) No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.

2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.

4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

3. Replanteo de líneas.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

4. Ordenes de ejecución.

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

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

La regulación de las Ordenes de Ejecución viene establecida en el artículo 321 del RUCyL.

5. Declaración del estado ruinoso.

La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 325 y 326 del RUCyL.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

5. Normas generales reguladoras de los usos

5.1. Regulación de usos.

Las NNUU regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del título 13 de esta Normativa.

En el Suelo Urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable delimitado, o áreas urbanizables en el no delimitado, con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas que para cada sector o área se incluyen en el capítulo 14.5 y 14.6.

En el Suelo Rústico, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo en el título 15 de esta Normativa.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes NNUU y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes NNUU deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

5.2. Clases y categorías de usos.

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso compatible o uso prohibido.

1. Uso predominante.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En Suelo Urbano Consolidado, el Uso Predominante establecido para la zona de ordenanza correspondiente consumirá al menos el sesenta por ciento (60%) de la edificabilidad total asignada a la parcela, salvo para aquellos usos complementarios que así se exprese en la ficha correspondiente.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, el uso predominante consumirá al menos el sesenta por ciento (60%) de la edificabilidad total asignada al sector.

En Suelo Rústico, los usos predominantes serán los definidos como permitidos en virtud del artículo 25.1-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica

que se detalla en el título 12 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

2. Uso compatible.

Es aquel que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa respecto del uso predominante. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y prohibidos.

En Suelo Urbano Consolidado, los usos señalados como compatibles para cada zona de ordenanza podrán consumir una edificabilidad siempre igual o inferior al cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad total de la parcela en que se encuentran, debiéndose disponer en edificio de uso no exclusivo, compartido con el uso predominante, salvo para aquellos usos que así se exprese en la ficha correspondiente.

En los sectores Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, en ausencia de una asignación expresa de edificabilidad por las NNUU, el instrumento que establezca la ordenación detallada podrá asignar a los usos compatibles una edificabilidad siempre igual o inferior al cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad total del sector. En este caso, estos usos podrán alojarse en parcela y edificio de uso exclusivo, si bien la ordenación del ámbito preverá las medidas oportunas para evitar conflictos funcionales y de otro tipo que pudieran derivarse de la coexistencia y concentración de actividades diversas.

En Suelo Rústico, los usos compatibles serán los definidos como autorizables en virtud del artículo 25.1-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el título 12 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala.

5.3. Usos pormenorizados y básicos.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las NNUU distinguen los siguientes usos pormenorizados, subdivididos a su vez en diversas categorías de usos básicos:

1. Uso Residencial: Vivienda unifamiliar, multifamiliar y alojamiento colectivo.

2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Alojamiento turístico, Restauración y Espectáculos.

3. Uso Aparcamiento.

4. Uso Dotacional: Equipamientos y Servicios urbanos

5. Uso de Industria y Almacenes: Artesanía, Industria compatible y no compatible.

6. Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes.

7. Uso Agropecuario: Construcciones agrícolas y ganaderas.

8. Actividades especiales.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las NNUU, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del título 13 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

5.4. Uso residencial.

1º. Definición y categorías.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

1. Vivienda unifamiliar.

Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

2. Vivienda multifamiliar.

Conjunto de viviendas con acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registradamente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Alojamiento colectivo.

Residencia destinada al alojamiento comunitario y estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.). No se incluyen en este apartado los alojamientos turísticos definidos en el apartado correspondiente.

2º. Condiciones particulares.

Se considerarán condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

1. Dimensión mínima.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cincuenta (50) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinticuatro (24) m².

2. Condición de exteriorización.

Se considerará que una habitación o local es exterior cuando tenga una fachada mínima de tres metros hacia alguna de las siguientes situaciones:

a) Calle o plaza.

b) Espacio libre unido a calle o plaza o espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.

c) Espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo de 2/3 de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por la Normativa en el muro opuesto o la coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda, en el eje de los huecos, perpendicular a su paramento y hasta el muro opuesto.

3. Condiciones de acceso, iluminación natural y ventilación.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso, directo o a través de portal común, desde la calle, así como fachada mínima de tres metros con huecos a la misma. También deberá tener al menos dos piezas principales destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor, dormitorios...) que cumplan con la condición de exteriorización expresada anteriormente.

La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m².

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

4. Condiciones de servicios e instalaciones.

a) De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

b) De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según superficie útil que se recoge en la siguiente tabla:

Superficie útil	<80 m ²	81 a 150 m ²	>150 m ²
Potencia mínima	3.000 W	5.000 W	8.000 W

c) De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

d) De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

e) De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

f) De ascensores. Será exigible ascensor en los edificios multifamiliares cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a cinco metros, medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común.

2. Cuando se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda.

3. Cuando el número de viviendas que se encuentren en distinta planta de la de acceso sea igual o superior a diez.

Los edificios multifamiliares de nueva planta no incluidos en el apartado anterior deberán disponer de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable. Se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable. Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito, tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.

En aquellos edificios que requieran la instalación de ascensores se hará en número de uno por cada dieciséis viviendas o fracción.

5. Programa de vivienda y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

1. Cocina: 6 m² siendo su dimensión mínima 1,6 m.

2. Salón-comedor: 15 m² en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m² en vivienda de tres o más de tres dormitorios, con una dimensión mínima de 2,5 m.

3. Dormitorio: 6 m² el individual y 10 m² el doble, de superficie útil, sin armarios con unas dimensiones mínimas de 2 m y 2,5 m respectivamente.

4. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m².

5. Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m².

6. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos puntuales de longitud no superior a veinte (20) centímetros, que dejen un ancho libre no inferior a setenta (70) centímetros.

7. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos treinta centímetros (2,30 m) en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

6. Otras condiciones.

a) Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.

b) Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

c) En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión mínima de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m² de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.

d) Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m² y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).

e) Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester.

5. 5. Uso terciario: Comercial, oficinas, hostelería y hospedaje.

1º. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

1. Oficinas.

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

2. Comercial.

Se entiende por uso comercial el desarrollo de aquellas actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en los elementos que constituyen el equipamiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

Se entiende por establecimiento comercial los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, quedando incluidos en esta definición los quioscos, y en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en el mismo, siempre que tengan carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

A partir de las categorías del uso comercial definidas en el apartado 7 de las NNUU de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2000), se establecen a su vez las distintas categorías en que cabe clasificar los establecimientos comerciales que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

Así, los establecimientos comerciales se agrupan en las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª:

1. Establecimientos tradicionales y especializados.

2. Autoservicios.

3. Superservicios.

4. Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.000 m².

5. Tiendas de convivencia.

6. Establecimientos de venta de saldos.

b) Categoría 2ª:

1. Mercados municipales minoristas.

2. Galerías comerciales de menos de 1.500 m².

c) Categoría 3ª. Gran establecimiento comercial.

1. Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.000 m² y 2.500 m².

2. Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000 m². Los de superficie de sala de ventas superior a 6.000 m² quedan prohibidos en el municipio.

3. Grandes almacenes.

4. Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500 m².

5. Centros comerciales.

6. Parques comerciales.

3. Alojamiento turístico:

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

a) Categoría 1ª: En edificio compartido.

Pensiones, casas rurales y casas de huéspedes situadas en cualquier planta de la edificación. Quedará asimilado al uso residencial: alojamiento colectivo.

b) Categoría 2ª: En edificio exclusivo.

Hoteles, hostales, y alojamientos de turismo en edificio exclusivo.

c) Categoría 3ª: Turismo rural.

Alojamientos específicos de turismo rural.

4. Restauración:

Cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

5. Espectáculos:

Abarca aquellas actividades de función o diversión pública celebradas en cines, teatros, auditorios, salas de música, de juegos, discotecas y similares.

Los servicios de espectáculo deben obtener licencia ambiental, y cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto), así como las disposiciones nuevas que se aprueben o que la modifiquen.

2º. Condiciones particulares.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

1. Uso de oficinas.

a) Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.

c) Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

d) La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

e) La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.

f) Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

g) Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de

oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

h) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).

i) El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

j) Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m²).

k) Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

2. Uso comercial.

a) Disposiciones comunes para todas las categorías:

i. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

2. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).

3. La dotación mínima de aseos será:

i. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

ii. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

iii. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

iv. En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

4. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

5. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

6. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de doscientos ochenta centímetros (280 cm) en planta baja y de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano.

7. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

8. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

9. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m²), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

10. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establece las NNUU.

b) En categoría 1ª,

i. los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.

ii. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

iii. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

2. Si, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

3. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).

c) En categoría 2ª,

1. Todos los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).

2. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).

3. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

d) En categoría 3ª:

1. Se dispondrán un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de sala de ventas.

3. Uso de alojamiento turístico.

a) Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4. Uso restauración.

a) Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial.

5. Uso espectáculos.

a) Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial, deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.

5. 6. Uso de aparcamiento.

1º. Definición y categorías.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

A efectos de la presente Normativa se establecen:

a) Categoría 1ª: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.

b) Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.

c) Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.

2º. Condiciones particulares.

1. Superficie.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

2. Dimensiones mínimas.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,25 x 4,50 m con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, tendrán un ancho mínimo de 5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 4 metros.

3. Número de plazas.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- b) En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

4. Accesos.

a) Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.

b) En garajes con capacidad superior a 1.000 m², el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior y dispondrán de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos

c) Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12%; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.

d) Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

e) El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas de la NBE-CPI. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

5. Ventilación.

La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y medio (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de emisión admisibles en lugares habitados próximos.

Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en un metro (1 m) la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas quince metros (15 m) de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vivideros.

Deberá instalarse detección de CO en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los 200 m², debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada 200 m² o fracción.

Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.

La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.

Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de

las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

6. Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

7. Protección contra el fuego.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En instalaciones de superficie superior a los 2.000 m². Dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de 2.000 m². Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

8. Distribución.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 m² por plaza.

9. Otras instalaciones.

Se instalará, por cada 500 m² o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaño y aseo con inodoro y lavabo.

En cualquier caso dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos metros cuadrados (500 m²) para trapos y otra para arena.

10. Garajes en viviendas unifamiliares.

a) Superficie útil mínima: 14 m²

b) Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.

c) Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.

d) Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros.

e) Pendiente máxima de rampa: 16%.

f) Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

g) Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

5.7. Uso dotacional: Equipamientos.

1º. Definición y categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

1. Uso administrativo.

Comprende los espacios y edificaciones destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc..

2. Uso aparcamiento.

Equivalente al uso de aparcamiento.

3. Uso cultural, recreativo.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

4. Uso deportivo.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

5. Uso educativo.

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

6. Uso genérico.

Comprende los espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de estas Normas. Corresponden por lo tanto con los denominados usos alternativos cuya elección definitiva se produce con la edificación y que resultan variables con el tiempo.

7. Uso religioso.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

8. Uso sanitario-asistencial.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos, así como a la asistencia social.

2º. Condiciones particulares.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las NNUU como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

1. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, será también de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).

2. Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

3. Alcance de la calificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las NNUU se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

4. Aparcamiento.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.

En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.

En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada

en vigor de las presentes NNUU, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

5. Condiciones particulares del uso cultural, recreativo.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

6. Condiciones particulares del uso educativo.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.

El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m.

Se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.

Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.

Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m².

7. Condiciones particulares del uso religioso.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

8. Condiciones particulares del uso sanitario-asistencial.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

9. Condiciones particulares para otros usos.

Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

5.8. Servicios urbanos e infraestructuras.

1º. Definición

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, seguridad, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

2º. Condiciones particulares

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las es-

tablecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

5.9. Uso industrial.

1º. Definición y categorías.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.

4. El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

5. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

b) Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

c) Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo. Por todo ello, se obliga a localizar estos usos en edificios exclusivos, preferentemente en polígonos industriales.

d) Categoría 4ª. Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

2º. Condiciones particulares.

1. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

2. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

3. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

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

5. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas (artículo 3), complementadas con las condiciones de la Ordenanza Municipal de alcantarillado y, en concreto, las siguientes:

a) Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.

b) Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración

propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc.) que puedan alterar el flujo normal del efluente.

c) El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.

d) En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.

1. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.

2. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.

6. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

7. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

a) En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm) de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

b) En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).

c) En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).

8. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

9. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m²).

10. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

11. La superficie destinada a oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso de producción o almacenaje, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

5.10. Uso de espacios libres y zonas verdes.

1º. Definición

Corresponde a todos aquellos espacios no edificables destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

2º. Condiciones particulares

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las NNUU como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificadas en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

5.11. Uso agropecuario.

1º. Definición y categorías.

Se entienden como uso agropecuario las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

A los efectos de la intensidad de uso se establece la siguiente tabla de equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM):

Especie	Clasificación	UGM
Aves	Pollos de carne	0,008
	Gallinas ponedoras	0,016
	Palmípedos	0,026
	25 avestruces	1,00
	Otras aves	0,03
Especies cinegéticas	Mamíferos mayores (cérvidos, súidos...)	0,35
	Mamíferos menores (conejos, liebres, madres reproductoras)	0,014
Bovino	Hasta 6 meses	0,40
	De 6 meses a 2 años	0,60
	De más de 2 años	1,00
Caprino	De menos de 1 año	0,10
	Cabras	0,15
	Machos adultos	0,12
Equino	Hasta 6 meses	0,40
	De más de 6 meses	1,00
Ovino	Hasta 7 meses	0,034
	De / meses a 1 año	0,09
	Machos adultos	0,11
	Ovejas	0,15
Porcino	Cerdas reproductoras	0,50
	Cerdos de engorde	0,30
	Verracos	0,35
Abejas	20 colmenas	1,00

Se distinguen tres categorías:

a) Categoría 1ª: Explotación doméstica.

b) Categoría 2ª: Pequeña explotación.

c) Categoría 3ª. Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

Cat. 1ª. nº máx. UGM: 4,5

Cat. 2ª. nº máx.UGM: 20

Cat. 3ª. nº UGM superior a: 20

La categoría 1ª deberá justificar en todo caso el cumplimiento de actividad exenta conforme a lo especificado en los anexos la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental.

Las explotaciones intensivas que superen las capacidades especificadas en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental, estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

2º. Condiciones particulares.

1. Explotaciones porcinas.

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

2. Distancias mínimas de instalaciones ganaderas a núcleos urbanos.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

Tipo de explotación (Especie)	Categoría 2ª Distancia en metros	Categoría 3ª Distancia en metros
Ovino-caprino	100	200
Vacuno	200	300
Equinos	200	300
Porcino	Según decreto 324/2000, de 3 de marzo	
Aves	125	250
Conejos	100	200
A. peletería	100	200
Colmenas	1.000	1.000
Perros	1.000	1.000
Otras especies	200	300

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

3. Distancias mínimas entre explotaciones.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

1. Entre explotaciones industriales cunícolas y avícolas de distinta especie: 100 m.

2. Entre explotaciones de la misma especie:

a) De ganado cunícola: 100 m.

b) De ganado avícola: 500 m.

c) De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 80 m.

4. Condiciones higiénico-sanitarias.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, además de las siguientes:

1. Condiciones mínimas comunes.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

a) Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.

b) Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.

c) Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.

d) Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.

e) En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida ("purines"), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno

circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.

Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.

En el caso de las explotaciones de vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

l. Por vaca y su cría: 3,4 m³.

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (los "slots") en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

f) La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.

g) Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas ("purines") sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas, serán las siguientes:

l. La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas ("purines") se prohíbe:

c) A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.

d) A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el "purín" haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

e) A menos de 100 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.

f) A menos de 10 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.

g) A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.

h) A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el "purín" proceda de otras explotaciones ganaderas.

i) Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas ("purines"), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

h) Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el R.D. 261/96, de 16 de febrero.

En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

i) Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.

j) Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.

k) Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de explotación se justifique la no necesidad de estercolero.

Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:

l. Vacuno: 1 m³/2 meses.

2. Équidos: 1 m³/2 meses.

3. Ovino y caprino: 0,34 m³/2 meses.

4. Aviar y cunícola: 0,02 m³/2 meses.

l) Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.

m) Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el Expediente se justificará el sistema propuesto, pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las "industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal" y otros destinos autorizados, sin que ello exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un 5% de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

l. Vacas: 1 vaca/m³.

2. Terneros: 0.5 terneros/m³.

3. Pollos: 250 pollos/m³.

4. Conejos: 250 conejos/m³.

5. Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m³.

n) En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.

2. Condiciones particulares de aplicación a explotaciones domésticas:

a) El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.

b) Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.

c) El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.

d) El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

3. Ordenanzas complementarias.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

4. Especies exóticas.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

5. Competencia autonómica.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

5. Normas de tramitación.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y demás disposiciones que la modifiquen o complementen.

5. 12. Otras actividades.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica.

1. Clasificación.

1. Cementerios.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en las zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

2. Viveros e invernaderos.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 75% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo Rústico, en su caso.

3. Mataderos.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

4. Cementerios de coches.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

En todo caso, se estará a lo previsto en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo Rústico.

5. Antenas de telefonía.

Las antenas de telefonía, estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal, y al mismo tiempo la continuidad de la red general, siempre que cumplan los requisitos que establezca la normativa estatal o autonómica.

Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía en Suelo Urbano.

En todo caso, la instalación no será de uso exclusivo de un solo operador.

En las estaciones base situadas en las cubiertas de los edificios deberá garantizarse una distancia mínima entre los diferentes operadores de 300 m.

Deberá garantizarse también la existencia de una distancia de 100 m medidos en horizontal y desde la base de la antena respecto de las viviendas más próximas.

En la categoría de Suelo Rústico Especialmente Protegido será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual de la implantación de las mismas.

Con carácter general queda prohibida la instalación de estos elementos en los edificios y elementos catalogados en estas NNUU y en un entorno de 100 m de los mismos o en el entorno de protección en su caso.

No podrán instalarse centros de emisión a menos de 500 m de las siguientes zonas sensibles: Centros educativos, centros de asis-

tencia sanitaria, espacios libres y zonas verdes, granjas agropecuarias, depósitos, embalses de agua, zonas de cultivo, zonas o edificios de estancia habitual de personas. Esta enumeración es meramente orientativa de las características de los lugares cuya especial consideración se pretende.

Para autorizar el emplazamiento de antenas sobre mástiles a una distancia inferior a 1 km del casco urbano, deberá justificarse suficientemente la imposibilidad de situar las antenas en cualquier otra zona, aportando un estudio de calificación ambiental en el que se describa detalladamente la posible incidencia de su implantación.

La instalación de bases de telefonía móvil estará sujeta a licencia de actividad.

6. Campamentos de turismo (camping).

El uso de acampada deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además las siguientes condiciones:

a) Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1996, Decreto 3787/70 de diciembre (BOE 18 de enero de 1971) y restante normativa específica.

b) La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.

c) La dimensión mínima de un terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 6.000 m² a 15.000 m², equivalentes a 30 m² brutos por acampado y 17 m² útiles.

d) Las fincas que obtengan la calificación para este uso adquirirán la condición de indivisibles mientras dure la actividad, esta condición deberá inscribirse como carga en el Registro.

e) Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable en las categorías de Suelo Rústico en las que se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes. Deberá incluir también Estudio de Impacto Ambiental.

f) El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado en el apartado D.

g) La autorización de un campamento de turismo lleva implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.

h) La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m.

i) Se tendrá en cuenta la normativa vigente sobre instalaciones en cercanías a carretera y caminos.

j) Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

k) Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.

l) El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.

m) La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

n) Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las demás plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.

o) Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.

p) En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

q) Se recomienda el servicio de restaurante, que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el

de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.

r) Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

s) Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

t) Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento un retranqueo de 5 metros.

u) El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse de árboles o arbustos.

v) Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el cómputo de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

w) Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

2. Normativa sectorial.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.).

6. Normas generales de edificación.

6.1. Objeto y contenido

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas NNUU en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por las NNUU para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente título.

En el Suelo Urbano tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.

1. En el Suelo Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.

2. En el Suelo Rústico tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

3. Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

4. Condiciones de parcela.

5. Condiciones de posición de la edificación.

6. Condiciones de ocupación de parcela.

7. Condiciones de aprovechamiento.

8. Condiciones de volumen.

9. Condiciones estéticas generales.

10. Condiciones de higiene.

11. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en las NNUU para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

6.2. Condiciones de parcela.

1. Parcela.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las NNUU.

2. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

3. Paredes medianera y contigua. Medianería.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

4. Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

5. Frente mínimo de parcela.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las NNUU, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

6. Frente máximo de edificación.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las NNUU, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales, o cambios de plano, no se considerarán como interrupción de fachada; siendo necesario realizar una separación total de las edificaciones.

7. Alineación oficial de parcela.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, las alineaciones establecidas por las presentes Normas como vinculantes podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

8. Otros límites con espacios libres públicos o áreas peatonales.

Se trata de los límites de la parcela con otros espacios libres públicos y con otras áreas peatonales. A los efectos de retranqueos se consideran los mismos condicionantes de la alineación exterior.

En estos linderos no se permite:

1. Acceso a garajes privados.
2. Apertura de huecos de luces sobre el límite del espacio libre.
3. Accesos peatonales a las parcelas.
9. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, las presentes NNUU establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

10. Superficie edificable de parcela.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos, así como las superficies de retranqueos obligatorios.

11. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

12. Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por las NNUU y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

2. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

5. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes NNUU.

b) Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente NNUU, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes NNUU, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

13. Relación entre edificación o actividad y parcela.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

14. Solar.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en las NNUU para considerarse parcela edificable, así como las condiciones señaladas en el artículo 24 del RUCyL y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes NNUU, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 7.2 de la presente normativa.

3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 7.3 de la presente normativa.

4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 7.4 de la presente normativa.

5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 7.5 de la presente normativa.

6. Disponer de servicio de telecomunicaciones.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de las NNUU. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

15. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

16. Condiciones de forma de la parcela.

Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

17. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

18. Parcela fuera de alineación

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

6.3. Condiciones de posición de la edificación.

1. Edificación.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

2. Edificación principal.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

3. Edificación secundaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

4. Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

5. Pieza vividera.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

6. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

7. Alineación interior.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

8. Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

9. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.

2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.

3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

4. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

5. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.

6. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

10. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.

2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.

3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

4. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.

5. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

6. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

11. Área de movimiento.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

12. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos, relativos a la ubicación del edificio respecto de la

parcela y respecto de edificios en parcelas colindantes, a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, recogidas en las fichas del título 13 de la presente Normativa, establecen los tipos edificatorios admisibles en cada caso.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, las condiciones particulares para cada sector recogidas en las fichas del título 14 de la presente Normativa, establecen la tipología dominante junto con los coeficientes de variedad tipológica, o porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías diferentes de la predominante.

Los tipos admisibles, son los siguientes:

1. Edificación adosada o entre medianerías:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

2. Edificación pareada o semiadosada:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

3. Edificación aislada:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

6. 4. Condiciones de ocupación de parcela.

1. Ocupación de parcela.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en estas NNUU para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero; aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

2. Superficie ocupada.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

3. Superficie libre.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

4. Patio de parcela.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

6. 5. Condiciones de aprovechamiento.

1. Edificabilidad.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las NNUU.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.

2. Superficie Máxima Construible, definida en m² totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.

3. Indirectamente, como resultante resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de las presentes Normas (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

2. Coeficiente de edificabilidad neto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m^2 por cada m^2 de parcela edificable neta.

3. Coeficiente de edificabilidad bruto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m^2 sobre rasante por cada m^2 de superficie total del ámbito de referencia.

4. Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las NNUU.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

1. No computarán como superficie edificable:

- Los sótanos y semisótanos.
- La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
- Los soportales y pasajes.
- Los espacios bajo cubierta siempre que su aprovechamiento se dedique a trasteros, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 6.6.10.

2. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

- Balcones; no computan.
- Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
- Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
- Miradores; computarán al 100% de su superficie.

f) Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

3. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

6.6. Condiciones de volumen.

1. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

2. Número máximo de plantas.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja y excluyendo el bajo cubierta.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se en-

cuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable. Se seguirán los criterios de medición establecidos en el apartado 6.6.5 de la presente normativa.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

3. Arista de cornisa.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

4. Plano de rasante

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

5. Altura máxima de la edificación.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Criterio general de medición.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

2. Aplicación en calles con pendiente superior al 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En el caso de existir sótano o semisótano, los banquetes deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1 m permitida para su consideración como sótano o semisótano.

3. Aplicación en edificaciones con frente a 2 calles de rasante distinta (no en esquina):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

a) Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

b) Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

c) En cualquier caso deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

4. Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

5. Otras condiciones.

a) En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria, será de una planta de cuatro metros lineales (4 m).

b) Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el número 10 del presente apartado.

6. Altura máxima de cumbrera.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

7. Plantas de la edificación.

A efectos de estas NNUU se consideran las siguientes plantas:

1. Planta baja:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1 metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

2. Planta de piso:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.

3. Planta sótano y semisótano.

a) Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50 % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

b) Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante y que no está incluida en la definición de sótano anterior.

Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discurra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

4. Entreplantas.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

b) El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

c) En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

d) Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.

e) Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

8. Altura libre de planta.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

1. Plantas tipo:

a) Mínimo 260 cm.

b) Máximo 300 cm. (1)

2. Plantas bajas:

a) Mínimo 300 cm. (2)

b) Máximo 400 cm. (3)

3. Planta semisótano:

a) Mínimo 260 cm.

b) Máximo: No se define.

4. Planta sótano:

a) Mínimo 230 cm.

b) Máximo: no se define.

5. Entreplantas:

a) La altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos sesenta centímetros (260 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

9. Cubierta de la edificación

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.

2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.

3. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

4. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

5. Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja, admitiéndose asimismo la teja de hormigón con coloración similar a la de la teja cerámica. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

6. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

7. Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (d=4 m) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea superior del último forjado y la cumbrera.

10. Planta bajo cubierta.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cada una de las estancias que puedan destinarse al citado uso cumplan las siguientes condiciones:

1. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.

2. Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos treinta centímetros (230 cm) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm) en su punto mas desfavorable.

11. Planta ático.

Se entiende por planta ático aquella que se dispone por encima de la última planta de piso de un edificio, retranqueada con respecto a la alineación, y que cuenta con una terraza plana de uso privativo sobre la cubierta de la planta inferior en este espacio de retranqueo.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirá la construcción de una planta ático, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1. El ático se desarrollará en una sola planta, no pudiendo exceder ningún punto de su cubierta de la cota máxima de cuatrocientos centímetros (400 cm) medidos verticalmente desde la cara superior del forjado correspondiente al suelo de su planta.

2. El volumen del ático estará definido por un plano vertical paralelo a la fachada exterior de la edificación principal, separado de esta una distancia mínima de trescientos centímetros (300 cm). Asimismo, ningún punto de su volumen podrá sobrepasar el plano teórico definido por la línea de alero en fachada y un ángulo de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) con la horizontal.

3. La cubierta de la planta ático cumplirá las condiciones genéricas establecidas para las cubiertas de la edificación. A los efectos de definición del arranque de los faldones de cubierta, se entenderá que en la planta ático la línea de cornisa es la intersección entre el plano de retranqueo paralelo a las fachadas (separado de estas una distancia de tres metros lineales -3 m-), y la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la planta ático. (o cara interior del plano de cubierta en caso de no existir este último forjado).

4. La planta ático podrá ser una unidad registral independiente respecto del resto de las plantas a la hora de establecer la división horizontal del edificio.

12. Construcciones por encima de la cubierta.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

1. Elementos decorativos.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

2. Elementos técnicos.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

b) No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

c) Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.

d) Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:

1. Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a 1 m³/s.

2. Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 kcal/hora.

3. Otras instalaciones recogidas en el artículo 8.2.4-4 de la presente normativa.

13. Buhardillas o buhardas.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m) de los extremos de la fachada a la que se abren.

2. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visibles desde espacio público, las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.

3. El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm), medidos horizontalmente.

4. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m).

5. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.

6. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm) del plano de ésta.

7. La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de 0,50 m.

14. Cuerpos volados cerrados.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

2. En calles con ancho menor de siete metros (7 m), no se permiten cuerpos volados cerrados.

3. En calles de ancho mayor o igual de siete metros (7 m) y menor de nueve metros (9 m), se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).

4. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, siempre dentro del fondo edificable, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).

5. La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

6. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un metro (1 m).

7. Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un cuarenta por ciento (40%) del frente de fachada del edificio.

8. Los cuerpos volados cerrados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

15. Miradores.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70%, siempre y cuando el

resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

1. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.

2. La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.

3. Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

16. Balcones.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. En calles con ancho menor o igual de nueve (9) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.

2. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).

3. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

4. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un metro (1 m).

5. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).

6. El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

7. La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento del balcón.

8. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

9. Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

17. Terrazas.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.

2. Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).

3. En calles con ancho menor de siete (7) metros, no se permiten.

4. En calles de ancho mayor o igual de siete metros (7 m) y menor de nueve metros (9 m), se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).

5. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros.

6. La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

7. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un metro (1 m).

8. En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta centímetros (30 cm) del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

9. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.

10. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza, tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento.

11. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

12. Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

13. Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

18. Aleros de cubierta.

En el caso de que la cubierta sea inclinada, los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

19. Soportales.

Se definen los soportales como espacios porticados cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que son contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán soportales en aquellos frentes de fachada donde expresamente se indica en los planos de ordenación de estas NNUU.

Los soportales habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los soportales carecerán de cerramiento en el frente a la calle en que se encuentren, debiendo garantizarse en todo momento su libre accesibilidad como espacio de uso público.

2. El límite entre el espacio interior del soportal y la calle a la que se abre, estará definido por un pórtico consistente en una línea de pilares que deberán guardar una separación mínima entre ejes de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) y una separación máxima entre ejes de cuatrocientos cincuenta centímetros (450 cm).

3. La cara exterior de los pilares coincidirá con la alineación oficial.

4. La altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm). La altura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). Cuando existan soportales colindantes, la altura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, salvo en aquellos casos en que esto suponga superar los límites máximo o mínimo fijados en este epígrafe.

5. La anchura libre mínima del soportal, medida entre la cara exterior de los pilares del pórtico y el cerramiento de la planta baja,

perpendicularmente a la alineación oficial, será en todos los puntos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). La anchura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la anchura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, aunque no se cumplan los límites máximo y mínimo establecidos en este epígrafe.

6. Los soportales quedarán abiertos lateralmente, en el sentido perpendicular a la línea de fachada, a fin de permitir la continuidad entre los soportales de parcelas contiguas.

7. La cota del pavimento de los soportales sólo podrá superar en veinte centímetros (20 cm) la rasante oficial de la calle, medida en el centro de la calzada.

8. El pavimento del soportal quedará enrasado con el de la acera de la calle a la que se abre, no pudiendo existir entre ambos ningún bordillo, escalón, peldaño ni ningún otro tipo de resalte.

9. El vuelo máximo de la edificación respecto a la cara exterior de los fustes del pórtico, será de veinte centímetros (20 cm).

10. Los espacios de soportal dispondrán de iluminación artificial conectada a la red de alumbrado público, de tal manera que se garantice la correcta visibilidad nocturna con un nivel de luminancia mínimo de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del soportal respecto de las luminarias.

11. La superficie ocupada por los soportales en planta baja no computará como superficie edificada.

12. Podrá aprovecharse con una planta sótano el espacio bajo rasante de los soportales señalados en las presentes NNUU.

13. Las vigas de atado de cimentación de los pilares exteriores de los soportales, se dispondrán de tal manera que entre su cara superior y la rasante de la acera exista una diferencia de cota mínima de 80 centímetros, a fin de permitir el paso de instalaciones urbanas, picas, etc.

14. En el casco tradicional, se respetarán las características formales, constructivas y dimensionales de las soluciones tradicionales de soportal.

20. Pasajes.

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán pasajes en aquellos lugares donde expresamente se indica en los planos de ordenación de estas NNUU.

Los pasajes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm).

2. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm).

3. La fachada de los locales y portales de viviendas a los que se acceda desde el pasaje, se resolverá de tal manera que un mínimo del 80% de su superficie vertical será acristalada.

4. Los pasajes dispondrán de iluminación durante las 24 horas del día, debiendo garantizarse mediante iluminación artificial unos niveles mínimos de luminancia de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del pasaje respecto de las luminarias.

5. Los pasajes tendrán un carácter exclusivamente peatonal, quedando prohibido el tránsito de vehículos rodados. En particular, se prohíbe expresamente el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes.

6. 7. Condiciones estéticas generales.

1. Normas generales.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y

materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

2. Fachadas.

1. Composición.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

2. Materiales.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

a) Revocos, lisos o a la tiroleza, con pigmentación preferentemente blanca y tierras o de tonos claros.

b) Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco y tierras o tonos claros.

c) Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

d) Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

e) En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tiroleza), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

f) En viviendas unifamiliares y naves industriales en el interior de la parcela se permitirá el bloque split.

g) Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, en todos los casos deberán al menos instalarse las carpinterías de los huecos, debidamente acristaladas, y el resto de los paños deberán cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

3. Carpintería y cerrajería.

La carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente.

a) Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

b) Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.

c) Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

d) Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con mate-

rales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.

e) Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

4. Persianas.

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores. Se permitirán también persianas enrollables de aluminio térmico o madera, con las mismas condiciones de acabado y color que tengan la carpintería y cerrajería del edificio. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.

5. Medianeras vistas.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

6. Instalaciones vistas.

Quedan prohibidas las antenas y las condensadoras de aire acondicionado adosadas al exterior de la fachada.

7. Otras condiciones.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el título 12 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

3. Elementos salientes de la alineación.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

1. Marquesinas.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a siete (7) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros (3 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un metro (1 m).

2. Toldos.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose ciento noventa centímetros, 190 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a un metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retran-

quearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de aceras.

Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

3. Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Se permiten únicamente en las plantas bajas de las edificaciones, independientemente de su uso y de las condiciones particulares que se especifican a continuación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud del local en el que se instalen.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

4. Banderines.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior; en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

5. Otros elementos.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

4. Cerramientos de parcela.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m sobre la rasante del terreno en cada punto.

2. En el Suelo Rústico, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su

base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (220 cm) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

3. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

4. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

5. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

6. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

6.8. Condiciones de higiene.

1. Definición.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

2. Condiciones de los locales.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables la condición de exteriorización pormenorizada en el uso residencial de la presente normativa.

3. Condiciones de las piezas vivideras.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

4. Ventilación forzada.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.

3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

5. Evacuación de humos y gases.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 5.6.2º de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

6. Patios de luces.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas, en correspondencia con las establecidas por la Ordenanza 13ª de las Normas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, modificadas por la OM de 4 de mayo de 1970, ampliadas por la OM de 16 de mayo de 1974, y modificadas nuevamente por la OM de 21 de febrero de 1981.

1. Tales determinaciones se concretan en las siguientes condiciones:

a) La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

b) En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,3H$ y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 9 m^2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m^2 para la superficie.

c) En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de $0,2H$ de diámetro, debiendo ser la superficie del patio igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

2. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un diámetro mínimo de 3 metros para luces rectas y una superficie mínima de 9 m^2 .

3. A efectos de determinar la dimensión mínima de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor, depósitos de agua, y otras instalaciones autorizadas por encima de la cubierta en virtud del artículo 6.6.12 de la presente normativa.

4. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

5. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

a) La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.

b) La profundidad del patio, medida perpendicularmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de la fachada cuando el patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio dé a otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

c) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

6. Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

a) Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento

frontal ciego la línea de medianería. También se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

b) Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.

c) Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

6.9. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

1. Definición.

Se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

2. Condiciones De Aislamiento Y Estanqueidad.

1. Estanqueidad de las edificaciones.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

2. Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

3. Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 8 de las presentes NNUU.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

3. Condiciones de abastecimiento de agua.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/s y 0,10 litros/s para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

4. Condiciones del suministro eléctrico.

1. Dotación mínima.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, de:

a) 5.000 W para viviendas de hasta 150 m² o capacidad de hasta 5 residentes.

b) 8.000 W para viviendas de mas de 150 m² o más de 5 residentes.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

2. Localización de los centros de transformación.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

a) En todo tipos de suelos urbanos y urbanizables:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobrerassante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

b) En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

c) En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

1. Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

2. Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

3. Centralización de contadores.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las

Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

5. Condiciones de evacuación de residuos.

1. Aguas residuales.

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el Suelo Rústico las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Las aguas pluviales no podrán verter directamente a viario público debiendo ser recogidas en la red interior de la parcela.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

2. Cuartos de basuras.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m, debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

6. Condiciones de accesibilidad y comunicación.

1. Accesibilidad.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

2. Portales y accesos.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta centímetros (130 cm) de ancho y de más de doscientos centímetros (200 cm) de altura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos centímetros (200 cm) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte centímetros (120 cm).

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y

León y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

3. Escaleras.

a) La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

1. Ciento cuarenta centímetros (140 cm) en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público deberá tener como mínimo ochenta centímetros (80 cm).

2. No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

3. Ciento diez centímetros (110 cm) en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

4. Ochenta centímetros (80 cm) en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

b) El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de dieciséis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte centímetros (220 cm). En cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

c) En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a 1 m² de superficie con 50 cm de anchura mínima.

d) En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

e) Los antepechos y las barandillas de las escaleras estarán protegidos de tal forma que no sean trepables ni permitan pasar entre sus barrotes una esfera superior a 12 cm de diámetro.

4. Salidas de emergencia.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

7. Condiciones de dotación de aparcamiento.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes NNUU.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la desti-

nada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el artículo 5.6.2º de la presente normativa.

8. Condiciones de otros servicios e instalaciones.

1. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

2. Condiciones de cuartos de calderas.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

3. Elementos técnicos de instalaciones complementarias.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

4. Portero automático.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

5. Antenas y servicios de telecomunicación.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

a) La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

b) El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/1998.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas de las edificaciones visibles desde el espacio público.

6. Servicios postales.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

7. Climatización.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

8. Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes NNUU.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

7. Normas generales de urbanización

7.1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la red viaria y el espacio público.

2. Red de alcantarillado.

3. Red de energía eléctrica.

4. Red de alumbrado público.

5. Red de riego e hidrantes.

7.2. Urbanización de la red viaria y el espacio público.

1º. Condiciones de diseño.

1. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinte centímetros (120 cm). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros (300 cm).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se

pueda cumplir la condición anterior; se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco metros (5 m).

La altura máxima de los bordillos será de catorce centímetros (14 cm), debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos centímetros (2 cm). La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm). Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos centímetros (2 cm). Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta centímetros (180 cm) de ancho por ciento veinte centímetros (120 cm) de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- a) Calidad de aspecto e integración ambiental.
- b) Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
- c) Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm, hormigón vertido in situ, adoquines de granito, u otras piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantas a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

2. Calles de coexistencia.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semi-sólidos.

En el casco tradicional se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

3. Calles con separación de tránsito.

La anchura mínima para la realización de calles con separación de tránsito será de ocho metros con aceras mínimas de dos metros en cada margen.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de ciento veinte centímetros (1,20 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a este en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

a) Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.

b) Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

4. Aparcamientos.

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será de 2,25 x 4,50 m con acceso libre suficiente.

Si la plaza estuviera cerrada en alguno de sus lados por muros, tendrá un ancho mínimo de 3 m.

5. Viario en núcleos rurales.

Las características particulares de los núcleos rurales del municipio hacen que la urbanización del viario en los mismos deba diferenciarse de lo exigible en cascos de mayor tamaño. Se permitirá la pavimentación con hormigón ruleteado en la totalidad de la sección de la calle, así como tierra o grava compactada.

6. Accesibilidad.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.

7. Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que

tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta centímetros (80 cm) y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

8. Firmes.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

2º. Elementos auxiliares y jardinería

1. Señales verticales

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa centímetros (90 cm). Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

2. Mobiliario urbano

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación

de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color; en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

3. Ajardinamiento de las vías

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

4. Disposición de los servicios en aceras

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

1. Red de distribución de energía eléctrica.

a) Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.

b) Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

c) Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

d) La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el cuadro nº 1.

2. Red de distribución de gas.

Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el cuadro nº 2.

3. Red de distribución de agua.

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella

tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

4.Red de alumbrado público.
La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO N.º.1			
SEGUNDA CANALIZACIÓN DE SERVICIOS	SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN		POSICIÓN RELATIVA CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y 2ª CANALIZACIÓN
	DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA	DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE	
GAS AGUA TELÉFONO OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO	0,20 metros 0,25 metros	0,20 metros 0,25 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad

CUADRO N.º.2			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS	
		PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE
Alta Presión B	>12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Alta Presión A	4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B	0,4 bar < p < 4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Media Presión A	0,05 bar < p < 0,4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Baja Presión	p< 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

5. Criterios de diseño de las zonas ajardinadas.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

7.3.Red de abastecimiento de agua potable.

1. Captación.

a) Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo).

b) Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

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

d) Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

2.Acumulación.

a) Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

b) Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.

c) Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

d) Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

3. Consumo.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

4. Características de la red de agua.

a) La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

b) La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

c) La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. 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 adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

d) La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición 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. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

e) El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

7.4. Red de alcantarillado

1. Criterios para el diseño de la red

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta centímetros (30 cm) de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres metros por segundo (3 m/sg). En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos (0,6 m³) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m³) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

2. Materiales de las tuberías

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

1. Tubos de amianto-cemento
2. Tubos de hormigón en masa
3. Tubos de hormigón armado
4. Tubos de gres
5. Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
6. Tubos de polietileno
7. Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

3. Zanjas

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m).

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

4. Juntas

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

5. Presión interior

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/c m²).

6. Acometidas domiciliarias

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 16 centímetros de diámetro.

2. Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.

3. Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible

del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.

4. Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.

5. En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

7. Condiciones de los vertidos a cauce natural
No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- a) DBO5: 60 grs/hab/día
 - b) SS: 90 grs/hab/día
8. Tratamiento de vertidos

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ordenanza Municipal de Alcantarillado si la hubiere, y las condiciones definidas en el artículo 8.2.3 de la presente normativa.

- 7. 5. Red de energía eléctrica.
- 1. Centros de transformación.

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 en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

- 1. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
 - a) Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - b) No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
- 2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
 - a) No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - b) De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.
a) Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

2. Redes
El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Uso residencial	
Num. de acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

Uso industrial y agropecuario	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

- 7. 6. Red de alumbrado público.
- 1. Recomendaciones generales.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.

Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación deben satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:

- a) 15 lux máximo en travesías
 - b) 10 lux en el resto del viario y espacios públicos.
- Se recomienda el uso de lámparas de Vapor de Sodio de baja y alta presión, desaconsejándose las de Vapor de Mercurio de Alta Presión y las de Halogenuros Metálicos.

Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 W/ m²); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 W/ m²).

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

2. Normas de ahorro energético.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

3. Centros de mando

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco milímetros cuadrados (35 m^2) y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

1. Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.

2. Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.

3. La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.

4. Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.

5. El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.

6. El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.

7. La orden general de alumbrado se activará por medio de interruptor crepuscular (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GNI-LV91 de telemecánica incorporada en el mismo Armario.

8. La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

4. Características de la red.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la ra-

sante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC rígido, con diámetros de 63 mm, 90 mm o 110 mm, según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC articulado, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm, 80 mm o 100 mm, según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho centímetros (8 cm). Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis milímetros cuadrados (16 m^2); a partir de veinticinco milímetros cuadrados (25 m^2), el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados (35 m^2).

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta centímetros (50 cm) de lado y dos milímetros (2 mm) de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis milímetros (14,6 mm) de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

5. Conductores y protección.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 kV, con sección mínima de 6 mm^2 .

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m de longitud y 14 mm de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6. Arquetas.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

1.Arquetas de derivación de líneas: 50 x 50 cm de cerco interior x 50 cm de profundidad media.

2.Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40 x 40 cm de cerco interior x 50 cm de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 4 mm y tapa de fundición de 60 x 60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm y tapa de fundición de 60 x 60 cm admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

7. Cimentación y anclaje de los soportes.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m y 3,99 m se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 kg de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9 m y 10 m de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE-3608078 y RD 2531/1985.

Tipo de vía	Distancia entre alineaciones	Sección tipo dominante	Altura máxima columna	Tipo columna recomendado	Material
Distribuidor primario	26	4-12-4	10 m	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor secundario	18	3-7-4	10 m	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m	Troncocónico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20 4,00	Troncocónico	Fundición Chapa
Calles peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Troncocónico	Fundición Chapa
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m	Troncocónico	Acero galvanizado

(*) Sin incluir aparcamientos y dimensión mínima de aceras.

8. Luminarias.

Según el tipo de calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

a) Calles tipo V-1 a V-4: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.

b) Calles tipo V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

9. Cajas de derivación.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

10. Criterios de diseño generales.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

7.7. Red de riego e hidrantes

1. Tuberías

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 kp/c m²). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura con tierras exentas de andor mayorar de 8 cm.

2. Bocas de riego

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

3. Hidrantes

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos metros (200 m) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100 mm) son una de cien milímetros (100 mm) y dos (2) de setenta milímetros (70 mm).

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1.000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez metros (10 m) de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta milímetros (80 mm) de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos (2) horas.

8. Normas generales de protección

8. 1. Alcance y contenido

1. Objeto.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen estas NNUU y el Catálogo de Protección complementario.

2. Clases.

Si bien toda la Normativa establecida por las NNUU se dirige a estos fines, en el presente título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

1. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
2. Protección del espacio urbano.
3. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguiendo el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretendan. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

8.2. Protección medioambiental

1. Protección del medio ambiente.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas NNUU.

Se refieren a los siguientes extremos:

1. Vertidos sólidos (escombros y basuras).

2. Vertidos líquidos (aguas residuales).

3. Contaminación atmosférica.

4. Contaminación acústica y vibratoria.

5. Protección contra incendios.

6. Protección frente a contaminación radiactiva.

7. Impacto ambiental.

8. Campos electromagnéticos.

9. Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo, etc.).

2. Vertidos sólidos (escombros y basuras).

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatut) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

1. A los efectos de orientar su punto de vertido según las NNUU, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

b) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los

precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

c) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatut) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

2. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

3. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre), así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

4. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

5. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril) y por la Ordenanza Municipal de Alcantarillado.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

1. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

2. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo, los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

1. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.

2. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit, benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, percloroetileno, etc.

3. Aceites y grasas flotantes.

4. Substancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

5. Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

6. Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:

- a) Algún tipo de molestia pública.
- b) La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
- c) La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

7. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

8. Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en el Anexo III.

9. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial a los que quedan incluidos dentro de la lista del Anexo IV.

10. Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:

- a) Dióxido de azufre (SO2): 5 partes por millón.
- b) Monóxido de carbono (CO): 100 partes por millón.
- c) Cloro: 1 parte por millón.
- d) Sulfhídrico (SH2): 20 partes por millón.
- e) Cianhídrico (HCN): 10 partes por millón.

11. Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado tanto por parte de las industrias farmacéuticas como de los centros sanitarios o de personas en general, de aquellos fármacos obsoletos o caducos que, aun no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, pueden producir graves alteraciones en los sistemas de depuración correspondientes, aún en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.

12. Sangre procedente del sacrificio de animales producido en mataderos industriales o municipales.

13. Suero lácteo, producido en industrias queseras o industrias de productos derivados de la leche.

14. Sólidos o lodos procedentes de sistemas de pretratamiento de vertidos residuales, sean cual sean sus características.

Queda prohibido verter directa o indirectamente a las redes de alcantarillado, vertidos con las características o con concentración de contaminantes iguales o superiores en todo momento a los expresados en la siguiente relación:

Parámetros	Valor límite
T(OC)	40° C
pH(comprendido entre)	6-10 uds
Sólidos en suspensión	1000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Aceites y grasas	150 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Cianuros libres	1 mg/l
Cianuro totales	5 mg/l
Dióxido de azufre (SO2)	15 mg/l
Fenoles totales (C6 H1 I O5)	2mg/l
Fluoruros	12mg/l
Sulfatos (en SO4-2)	2.000 mg/l
Sulfuros (en S-2)	5 mg/l
Sulfúos libres	0,3 mg/l
DBO5	750 mg/l
Nitratos	100 mg/l
Nitrógeno amoniacal	50 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio(Cd)	0,5 mg/l

Parámetros	Valor límite
Cobre(Cu)	1 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0,5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc(Zn)	5 mg/l
Estaño(Sn)	2mg/l
Fósforo total (P)	50mg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,05 mg/l
Níquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio(Se)	1 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,10 mg/l
Residuos Radioactivos	0 mg/l
Conductividad (_s/Cm)	2.500
Sangre	0 mg/l

Las relaciones establecidas en los dos artículos precedentes serán revisadas periódicamente y no se consideran exhaustivas sino simplemente enumerativas.

Si cualquier instalación industrial o establecimiento dedicado a otras actividades vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones, que pudiera alterar los procesos de tratamiento o que fuesen potencialmente contaminadores, la Administración Municipal procederá a lo señalado en las condiciones y limitaciones para los vertidos de cada uno de los referidos productos. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el articulado podrán establecerse las adecuadas formas alternativas siempre que lo permita la capacidad operativa de las instalaciones municipales depuradoras y no altere la calidad.

Todas las industrias, cualquiera que sea su actividad, que realicen o no pretratamiento correcto de sus vertidos, deberán colocar una reja de desbaste de luz adecuada a la naturaleza de sus vertidos, siendo como máximo de 75 mm, antes del vertido a la alcantarilla.

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del séxtuplo (6 veces) en un intervalo de quince minutos, o del triple en una hora del valor promedio día en el caso del usuario industrial.

Deberá controlarse especialmente el caudal y calidad del efluente en el caso de limpieza de tanques, cierre vacacional con vaciado de los mismos o circunstancias análogas.

Queda terminantemente prohibido, salvo en los casos de situación emergencia o peligro, el empleo de agua de dilución en los vertidos.

Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red de saneamiento separativa o un cauce publico. En caso contrario, se requerirá una autorización especial por parte de la Administración Municipal para realizar tales vertidos.

En el supuesto de que los efluentes no satisfagan las condiciones y limitaciones que se establecen en el presente capítulo, el usuario queda obligado a la construcción, explotación y mantenimiento a su cargo de todas aquellas instalaciones de pretratamiento, homogeneización o tratamiento que sean necesarias.

La Administración Municipal podrá revisar, y en su caso modificar, las prescripciones y limitaciones anteriores, en atención a consideraciones particulares no incluíbles en este apartado, cuando los sistemas de depuración así lo admitan o requieran.

Asimismo, la Administración Municipal podrá definir y exigir, en función de la tipología de las industrias, las sustancias contaminantes y los caudales vertidos, valores límites para flujos totales de contaminación (p.ej.:kg/día, g/mes, etc.)

A continuación se cuantifican los valores máximos de sustancias inhibidoras de procesos biológicos:

Contaminante	Fangos activados	Digestión anaerobia	Nitrificación
Amoniaco	480	1.500	
Arsénico	0,1	1,6	
Borato (Boro)	0,05-100	2	
Cadmio	10-100	0,02	
Calcio	2.500		
Cromo (Hexavalente)	1-10	5-50	0,25
Cromo (Trivalente)	50	50-500	
Cobre	1,0	1,0-10	0,005-0,5
Cianuro	0,1-5	4	0,3
Hierro	1.000	5	
Plomo	0,1	0,5	
Manganeso	10		
Magnesio	-	1.000	50
Mercurio	0,1-5,0	1.365	
Níquel	1,0-2,5	-	0,25
Plata	5		
Sodio	-	3.500	
Sulfato	-	-	500
Sulfuro	-	-	50
Zinc	0,80-10	5-20	0,08-0,5

Nota: Las concentraciones expresadas en mg/l, corresponden al fluente a los procesos unitarios en forma disuelta.

Fuente EPA-430/9-76-O/7 a volumen

4. Protección contra la contaminación atmosférica.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación (BOE núm. 157, de 2 de julio de 2002), y normativa que la complementa o modifique.

1. Focos de origen industrial.

a) Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.

b) En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

2. Instalaciones de combustión.

a) Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.

b) Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

c) Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

3. Dispositivos de evacuación de gases.

a) La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 kcal/h, la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

b) Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

4. Aire Acondicionado de locales.

a) La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

b) Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

c) La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

d) En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

5. Garajes, aparcamientos y talleres.

a) Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

b) En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m³ por cada 200 m² de superficie de local.

c) En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

d) En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².

e) La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III del presente artículo.

6. Otras instalaciones que necesitan chimenea.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

a) Garajes con superficie superior a 250 m².

b) Hornos incineradores.

c) Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.

d) Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.

e) Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

7. Instalaciones de pintura. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorería.

a) La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

5. Protección contra contaminación acústica y vibratoria.

1. Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

2. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82; el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, o la legislación autonómica en materia de actividades que lo sustituya; la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

3. La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.

4. En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:

1. Contaminación por ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se hará en los lugares de observación indicados en el apartado C del presente artículo. Los valores máximos para cada tipo de actividad, en función de su situación respecto a zonas residenciales, son las recogidas en la tabla 3.

Además de los valores de la tabla, se establece una regulación específica para el uso de hostelería en sus dos categorías:

· Bar Musical: máximo 45 dB a fachada y 65 dB a otras propiedades.

(*) En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dB A) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Tabla 3. Nivel sonoro admisible.

· Bar No Musical: máximo 35 dB a fachada y 55 dB a otras propiedades.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR			
ACTIVIDAD COLINDANTE		TRANSMISIÓN MÁXIMA (dB A)	
		DÍA	NOCHE
ACTIVIDAD INDUSTRIAL		70	55
SERVICIOS URBANOS NO ADMINISTRATIVOS			
ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE HOSTELERÍA		65	55
RESIDENCIA		55	45
SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES			
EQUIPAMIENTO NO SANITARIO			
EQUIPAMIENTO SANITARIO		45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD COLINDANTE		RECEPCIÓN MÁXIMA (dB A)	
		DÍA	NOCHE
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	25	20
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
	HOSPEDAJE	40	30
SERVICIOS TERCIARIOS	OFICINAS	45	-
	COMERCIO Y HOSTELERÍA	55	55
RESIDENCIAL	PIEZAS HABITABLES, EXC. COCINA	35	30
	PASILLOS, ASEOS Y COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMÚN	50	40

2. Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el apar-

tado C de este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals=10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores:

Lugar	Vibración máxima (VPals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
En el exterior del local	5

6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad:

7. Protección frente al impacto ambiental.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de Impacto Ambiental, y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

1. Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

2. Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

3. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

8. Protección frente a contaminación por campos electromagnéticos.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto 20/X/66.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier Central Eléctrica o Subestación que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Escolar
- c) Religioso, cultural o recreativo
- d) Sanitario, Asistencial
- e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el Suelo Rústico se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

- a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.

b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380 kV; 50 metros en líneas de 380 kV o mayor tensión.

c) Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.

d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

9. Protección frente a actividades con utilización de armas de fuego.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.

2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las NNUU.

3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

8.3. Protección del espacio urbano

1. Conservación de los espacios libres.

1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las NNUU define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

2. Cierres de parcela, cercas y vallados.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

3. Anuncios.

1. Se prohíbe expresamente:

a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

b) La publicidad acústica.

2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

a) Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

b) Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.

2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.

3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.

c) En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

d) No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

e) La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

f) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

g) Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

4. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

5. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas visibles desde el espacio público.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

6. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos

lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

8. Señalización de calles y edificios.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

9. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

10. Limpieza.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

8. 4. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

1. Catálogo de protección

En correspondencia con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en el 44.1.c de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, las presentes NNUU incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el término municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección, que se adjunta como documento anexo.

2. Vías pecuarias.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Su trazado se recoge en el Plano de Ordenación Territorial, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Natural en Suelo Rústico para estas Vías Pecuarias.

Se registrarán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su normativa estatal y autonómica de desarrollo.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- a) Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 m.
- b) Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5 m.
- c) Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20 m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos se establece de acuerdo con la normativa sectorial en el título 15 de la presente normativa.

En suelo rústico y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

1. Excepciones en tramos urbanos.

Se considera tramo urbano de una vía pecuaria aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes NNUU.

a) Reducción de distancias.

En tramos urbanos con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes NNUU establecen las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia de protección, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela dentro del ámbito de la vía, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

b) Autorizaciones.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

c) En la anchura declarada por el acta de clasificación: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo autonómico competente.

d) Zona de protección: La competencia corresponde al Ayuntamiento, cuando esté definitivamente aprobado el planeamiento urbanístico.

2. Excepciones en suelo urbanizable

Cuando una vía pecuaria atravesase o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes NNUU, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías.

Se permitirá la consideración de la vía como viario integrado del sector, si bien será preferible su tratamiento vinculado a los Espacios Libres en consonancia con el tratamiento natural de la vía.

Cualquier modificación del trazado estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Protección de emblemas, blasones y otros elementos de interés histórico.

Tendrán protección Integral los blasones, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, quedando reguladas por el Decreto 573/1963, de 14 de marzo.

4. Yacimientos arqueológicos.

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes NNUU para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

1. Legislación.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- a) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- b) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- c) Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
- d) Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
- e) 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.
- f) Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

2. Estudio arqueológico integrado.

Complementariamente a esta normativa, se incluye como anexo el estudio arqueológico realizado en el término municipal de Sahagún, en el que se señalan condiciones pormenorizadas para cada categoría de suelo y tipo de hallazgo.

3. Condiciones de protección:

a) En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

b) Con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros en torno al yacimiento, donde cualquier actuación requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

4. Otras condiciones.

a) En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

b) Con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros en torno al yacimiento, donde cualquier actuación requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León. De esta norma se excluyen los yacimientos que ya están delimitados en el catálogo, ya que el ámbito de protección de los mismos se circunscribirá a la propia delimitación.

c) Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo, realizándose una inspección por parte del Arqueólogo Provincial.

d) No resultan compatibles con la conservación de los yacimientos los usos que supongan remoción del subsuelo, salvo las actividades agrícolas tradicionales, por lo que, sólo en caso de fuerza mayor, podrían contemplarse otros proyectos. Por lo tanto cualquier tipo de obra o movimiento de terreno que pretenda realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

e) 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, quedando supeditada la concesión de la licencia municipal a la consideración del proyecto por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

f) Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a 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.

g) 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.

h) 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.

i) En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

j) Apertura de caminos y viales: Carreteras, caminos de concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc,

k) Movimientos de tierras de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.

l) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.

m) En general cualquier tipo de obra que se llevase a cabo en el entorno de un elemento incoado declarado Bien de Interés cultural, que precisen, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

n) Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 de Patrimonio histórico Español (artículo 41.3), así como en la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (artículo 60). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura.

9. Régimen de los sistemas.

9.1. Definición y regulación general.

1. Definición de los sistemas.

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en las presentes NNUU.

2. Sistemas generales y locales.

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su significación como elemento de ordenación general o de ordenación detallada:

Los Sistemas Generales son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del municipio. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las NNUU, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

Los Sistemas Locales son el conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos de ordenación detallada. Están formados elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

3. Clasificación de los sistemas.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

1. Sistema de Vías Públicas.

2. Sistema de Espacios Libres Públicos.

3. Sistema de Equipamientos.

4. Sistema de Servicios Urbanos.

Los planos de ordenación, contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

4. Titularidad y régimen urbanístico.

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designan las presentes NNUU y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de sistemas que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación podrán seguir siendo de titularidad privada mientras que no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por las presentes NNUU que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de

Derecho Público mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

5. Regulación.

La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada uno de ellos en el presente título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

9. 2. Obtención de sistemas generales.

1. Procedimientos de obtención

Los Sistemas Generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 66 de la Ley 5/1999 de Castilla y León:

1. Adscripción de terrenos.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en los artículos 14.2-b y 18.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como el 44-b de la Ley 5/1999 de Castilla y León, que habilitan al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Sistemas Generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

2. Expropiación forzosa.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente.

3. Ocupación directa.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En los apartados del presente capítulo correspondientes a los distintos sistemas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada uno de estos Sistemas Generales por las NNUU.

9. 3. Obtención de sistemas locales.

1. Sistemas locales en suelo urbano consolidado.

La cesión de terrenos calificados como sistema local público en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 14.2-a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y 18 (2 y 3) de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

2. Sistemas locales en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas y privadas regladas por el artículo 44.3 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León. Las dotaciones públicas se cederán gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del instrumento de Ordenación Detallada correspondiente; conforme a lo establecido

en el artículo 18.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

9. 4. Ejecución de los sistemas.

1. Ejecución de sistemas generales.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

2. Ejecución de sistemas locales.

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a sistemas locales de viario y de espacios libres, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de los artículos 14.2-e y 18.6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como 18 y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, correspondiendo al organismo competente de la administración pública la ejecución de los equipamientos.

Se exceptúa de esta regla general la ejecución de elementos del sistema local de imposible o inviable inclusión en unidades de actuación o sectores. Su ejecución corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la posibilidad de sufragar la totalidad o parte del coste a través de contribuciones especiales o mediante la aportación de otras administraciones.

3. Licencias

Las obras de ejecución de los sistemas, tanto las de ejecución de viario como de construcción de infraestructuras o edificios destinados a cada fin dotacional específico, deberá contar con la correspondiente licencia municipal.

Ésta se concederá en función del ajuste de la obra pretendida a los requisitos establecidos por estas NNUU con carácter general, y con carácter particular para el sistema de que se trate.

9. 5. Sistema de vías de comunicación.

1. Clasificación

Dentro del Sistema de Vías de Comunicación cabe distinguir:

1. Sistema General de las Vías Públicas (RV)

2. Sistema General de Ferrocarril (FC)

1º. Vías públicas

1. Definición.

Se denomina Sistema de Vías Públicas al sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a la red viaria.

2. Delimitación.

Dentro del Sistema de Vías Públicas cabe distinguir:

1. Sistema General de las Vías Públicas (RV), constituido por:

a) Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

b) Viario de segundo orden:

1. Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

2. Caminos Vecinales Estructurantes.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General de la Red Viaria Pública, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable, se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

Código	Descripción	Titularidad	Obtención de suelo	Carga de ejecución
A-231	Autovía de León a Burgos	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
N-120	Carretera Nacional	Estatal	Obtenido	Ejecutado
LE-252	Ronda de Sahagún	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
CL-613	De Palencia a Sahagún	Autonómica (Red básica)	Obtenido	Ejecutado

Código	Descripción	Titularidad	Obtención de suelo	Carga de ejecución
LE-232	De Sahagún a Puente Almuhey	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
LE-941	Carretera de Sahagún a L.P.Valladolid	Autonómica	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/07	Camino Vecinal de Sahagún a Renedo de Valderaduey	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/08	Camino Vecinal de C.V. 196/07 por Joara a Celada de Cea	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/09	Camino Vecinal de C.V. 196/07 a Villalmán	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 196/10	Camino Vecinal de C.V. 196/07 (Villalebrín) a San Martín de la Cueva	Provincial	Obtenido.	Ejecutado
C.V. 196/12	Camino Vecinal de Villacintor por Codornillos a N-120	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 234/01	Camino Vecinal de Sahagún a Joarilla de las Matas	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 234/03	Camino Vecinal de Carretera LE-941 a Arenillas	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 234/04	Camino Vecinal de Carretera LE-941 a Galleguillos	Provincial	Obtenido	Ejecutado
C.V. 234/05	Camino Vecinal de Carretera LE-941 (San Pedro de las Dueñas) a Grajal de Campos	Provincial	Obtenido	Ejecutado
	Ronda sur	Autonómica	Obtenido	Pendiente de
	Ronda este		Ejecución	
RV-01	Nuevo acceso norte	Ayuntamiento	Expropiación	Indeterminado
RV-02	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-04	Indeterminado
RV-03	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción UN-01	Indeterminado
RV-04	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-01	Indeterminado
RV-05	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-23	Indeterminado
RV-06	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-24	Indeterminado
RV-07	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-25	Indeterminado
RV-08	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Adscripción SUED-26	Indeterminado
RV-09	Nuevo acceso Plaza de Toros	Ayuntamiento	Adscripción SUED-27	Indeterminado
RV-10	Rotonda y paso subterráneo ronda	Ayuntamiento	Adscripción SUED-05	Indeterminado
RV-11	Variante convento San Benito	Ayuntamiento	Expropiación	Indeterminado
		Ayuntamiento	Expropiación	Indeterminado

2. Sistema Local Viario:
- a) Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
- b) Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

En los planos de ordenación, se distinguen los elementos generales y locales de este sistema, distinguiéndose individualizadamente a través de los códigos de la tabla anterior.

3. Condiciones de ejecución.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario, general y local, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 7.2 de la presente Normativa.

En particular la nueva ronda este prevista con carácter orientativo en las presentes Normas Urbanísticas, deberá obtener, en relación con el enlace con la N-120, un informe favorable del organismo estatal competente, ajustándose, en todo caso, a las prescripciones de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las Carreteras del Estado.

1º.01 Régimen del sistema general viario.

1. Definición de las zonas de protección.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

Tipo de vía	Zona de dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zona de afección (1)	Línea límite de edificación (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	General: 50 m Variantes: 100 m
Resto de vías	3 m	8 m	50 m	General: 25 m Variantes: 100 m

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES

Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de Castilla y León.

Tipo de vía	Zona de dominio público (1)	Zona de servidumbre (1)	Zona de afección (1)	Línea límite de edificación (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m	25 m	100 m	50 m
Otras carreteras de la Red Regional Básica.	3 m	8 m	30 m	General: 25 m Variantes: 50 m
Resto de vías	3 m	8 m	30 m	General: 18 m Variantes: 50 m

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

2. Régimen general de las diferentes zonas.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

a) En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

b) Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

2. Zona de servidumbre.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

a) Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

b) Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

3. Zona de afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las NNUU para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

4. Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

3. Excepciones en tramos urbanos.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes NNUU.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

1. Reducción de distancias.

a) Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes NNUU establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

b) Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, las presentes NNUU establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

2. Autorizaciones.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

a) Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía, salvo cuando las obras las ejecute el órgano titular de la carretera.

b) Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento, cuando esté definitivamente aprobado el planeamiento urbanístico.

c) Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento, cuando esté definitivamente aprobado el planeamiento urbanístico.

4. Suelo Urbanizable

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes NNUU, el Plan

Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

1º.02 Régimen del sistema local viario.

1. Suelo Urbano.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de estas Normas.

2. Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

No obstante, los trazados del sistema local viario que para algunos sectores se indican en los Planos de Ordenación de las Series 2 y 3, habrán de entenderse como determinación vinculante para el Plan Parcial que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de estos trazados. Todo ello sin perjuicio de la capacidad del Plan Parcial para completar la estructura con otros viarios locales, o para ajustar el trazado de los definidos.

3. Suelo Rústico.

Los caminos rurales en Suelo Rústico, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

2º. Ferrocarril

1. Definición.

Se entiende por sistema ferroviario la totalidad de los elementos vinculados a las vías principales y a las de servicio y a los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes del mismo. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la gestión y regulación del tráfico y a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica y sus edificios anexos.

2. Delimitación.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General Ferroviario, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

Código: SG/FC

Descripción: Línea Madrid - La Coruña

Titularidad: Estatal

Obtención de suelo: Obtenido

Carga de ejecución: Ejecutado

3. Normativa sectorial de aplicación.

Las líneas férreas se regulan en la Ley 39/2003, de 7 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

2º.02 Régimen del sistema general ferroviario.

1. Definición de las zonas de protección.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, estará condicionado por la legislación sectorial de aplicación. Esta legislación define, para las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas

Las distancias que definen los límites de las diferentes zonas son los siguientes:

Red Ferroviaria de Interés General - Ley 39/2003, de 7 de noviembre, del Sector Ferroviario:

- Zona de dominio público (1): 8 m
- Zona de protección (1): 70 m
- Línea límite de edificación (2):
- Zonas urbanas: 20 m
- Zonas no urbanas: 50 m

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la plataforma, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la plataforma.
2. Régimen general de las diferentes zonas.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

a) En esta zona sólo se permiten obras o instalaciones relacionadas con la prestación del servicio ferroviario, aquellas que requieran la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general, así como obras de urbanización en zonas urbanas que mejoren la integración del ferrocarril.

b) Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

2. Zona de protección.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la plataforma, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario. Ello implica las siguientes limitaciones:

a) En esta zona sólo se permiten obras o usos compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario por razones de interés general o cuando lo requiera al mejor servicio de la línea ferroviaria.

b) Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

3. Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la Línea Ferroviaria se prohíbe cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor la legislación sectorial. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel que cumplan con las condiciones particulares de la legislación sectorial.

3. Suelo urbanizable

Cuando una línea férrea atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por las presentes NNUU, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, protección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

4. Cerramiento de parcelas

En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación.

La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

9. 6. Sistema de espacios libres publicos

1. Definición.

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

2. Clasificación.

Las presentes NNUU distinguen dos categorías dentro de los Espacios Libres Públicos, diferenciadas convenientemente en los planos de ordenación:

1. Sistema general.

Está formado por aquellos elementos del Sistema de Espacios Libres cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato.

Se destacan en los planos de ordenación a través de la asignación de un código específico (SG-EL n°) que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:

Código	Nombre o situación	Superficie (m²)	Clase de suelo	Obtención
EL-01	SUED-01	3.379	Urbanizable	Adscrito SUED-01
EL-02	SUED-23	185	Urbano no consolidado	Adscrito SUED-23
EL-03	Zona recreativa Pte. del Canto	48.515	Urbano	Obtenido
EL-04	Junto a la presa	4.377	Urbano	Expropiación
EL-05	SUED-02	1.725	Urbanizable	Adscrito SUED-02
EL-06	SUED-04	1.625	Urbanizable	Adscrito SUED-04
EL-07	SUEND-I	14.693	Urbanizable	Adscrito SUEND-I
EL-08	SUED-10	6.897	Urbanizable	Adscrito SUED-10
EL-09	UN-05	1.413	Urbano	Adscrito UN-05
Total		82.809		

2. Sistema local.

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres que no tienen la consideración de sistema general.

Constituyen la red de plazas y pequeñas áreas peatonales y/o ajardinadas, integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se distinguen de los Espacios Libres en Sistema General por incorporar el código SL.

En Suelo Urbano No consolidado y Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema local de espacios libres que puedan aparecer en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el instrumento que establezca la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Delimitado, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector de las contenidas en el título 14 de la presente Normativa.

3. Regulación.

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogidas en la correspondiente ficha del título 13 de la presente Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 7.2.2º.5 de la presente Normativa.

9. 7. Sistema de equipamientos

1. Definición.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales,

religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

2. Clasificación.

Los distintos elementos del Sistema de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, estando acompañados con el código SG los Sistemas Generales y SL los Sistemas Locales.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- 1.AD:Administrativo.
- 2.AP:Aparcamiento.
- 3.CU: Cultural, Recreativo.
- 4.DE: Deportivo.
- 5.ED: Educativo.
- 6.GE: Genérico.

- 7.RE: Religioso.
- 8.SA: Sanitario - Asistencial.

Las siguientes tablas recogen una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando equipamientos en Sistema General y Sistema Local, uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

No quedan recogidos en la tabla los Sistemas Locales que habrían de obtenerse por cesión gratuita en los Sectores y Áreas de Suelo Urbanizable que aún no tienen Plan Parcial en tramitación, ya que corresponde a esta figura de desarrollo su determinación precisa.

No obstante, en Suelo Urbano No Consolidado Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema general de equipamientos que para algunos sectores se indica en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el instrumento de planeamiento de desarrollo que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

1. Sistemas generales

Código	Uso específico	Superficie (m²)	Regulación	Clase de suelo	Titular	Obtención
ED-01	Instituto	4.165	9	SUC	Cª Educación J. de C y Le.	Obtenido
ED-02	Escuela Taller	2.039	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
ED-03	Instituto	2.709	9	SUC	Cª Educación J. de C y Le.	Obtenido
ED-04	Colegio Fray Luis de Sahagún	4.101	9	SUC	Cª Educación J. de C y Le.	Obtenido
ED-05	Colegio Fray Bernardino de Sahagún	9.887	9	SUC	Cª Educación J. de C y Le.	Obtenido
AD-01	Ayuntamiento	267	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
AD-02	Juzgados	637	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
CU-01	Plaza de Toros	4.231	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
SA-01	Centro de Salud	590	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
GE-01	Entorno Peregrina	5.002	10	SUED	Ayuntamiento	SUED-07
GE-02	Entorno Peregrina	2.043	10	SUED	Ayuntamiento	SUED-08
GE-03	Entorno Peregrina	1.760	10	SUED	Ayuntamiento	SUED-09
GE-04	Sin uso	3.241	9	SUED	Ayuntamiento	SUED-06
CE-01	Cementerio y ampliación	12.283	10	SUC	Ayuntamiento	Expropiación
CE-02	Tanatorio	521	CH	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
Total		50.235				

2. Sistemas locales

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Equipamientos que no tienen la consideración de sistema general.

Constituyen la red de construcciones, instalaciones, y espacios asociados destinados a la prestación de servicios con carácter local integradas en el tejido viario de los distintos núcleos de población y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se distinguen de los Equipamientos en Sistema General por incorporar el código SL.

En Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, la ubicación de los elementos del sistema local de espacios libres que puedan aparecer en los Planos de Ordenación, habrá de entenderse como determinación vinculante para el instrumento de planeamientos de desarrollo que establezca la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de la localización definida.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Delimitado, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector de las contenidas en el título 14 de la presente Normativa.

3. Regulación.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por las NNUU, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual de las NNUU.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a las Ordenanzas 9 o 10, recogidas en las correspondientes fichas del título 13 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Los Sistemas generales localizados en Suelo Rústico, se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en el título 12 de la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

9.8. Sistema de servicios urbanos

1º. Definición y clasificación.

1. Definición.

El Sistema de Servicios Urbanos está formado por el conjunto 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, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

2. Clasificación.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación.

I. Sistema general.

Código	Uso específico	Superficie (m ²)	Regulación	Clase de suelo	Titular	Obtención
SE-01	Cuartel	992	9	SUC	Estado	Obtenido
IN-01	Depósito	658	9	SUC	Ayuntamiento	Obtenido
IN-02	Depuradora	2.995	9	SR	Ayuntamiento	Expropiación
IN-03	Depósito regulador	4.252	9	SR	Ayuntamiento	Obtenido
IN-04	Subestación	2.364	9	SUC	Red eléctrica	Obtenido
Total		11.261				

a) Además:

1. Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos..

2. Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.

3. Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo y pasillos eléctricos que se definan en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

4. Canal de Riego de los Payuelos.

2. Sistema local.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

3. Condiciones de aplicación.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el título 7 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

2º. Régimen general del sistema de infraestructuras.

1. Servidumbres

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones de las NNUU en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

2. Afecciones

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal.

2º.01 Régimen del sistema general de pasillos eléctricos.

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

El proyecto de urbanización correspondiente a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado que atraviesan estos Pasillos Eléctricos, preverá para ellos un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado y una calificación de sistema general de infraestructuras.

1. Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica.

De acuerdo con el artículo 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

1. El vuelo sobre el predio sirviente.

2. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

3. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario, en una franja de terreno de un metro a cada lado del eje de la línea y en todo su trazado.

4. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del artículo 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

2. Distancias de seguridad.

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en kV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado: $D = 1,5 + (U/100)$, con un mínimo de 2 m.

2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 5m.

3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas: $D = 3,3 + (U/100)$, con un mínimo de 4m.

2º.02 Régimen del sistema general de infraestructuras de regadío.

Afecta a los terrenos ocupados por las infraestructuras de regadío correspondientes al Canal de los Payuelos y su red de acequias y tuberías, así como sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

Cualquier obra que se ejecute en la cercanía de estos, que contemple el cruce, instalación en paralelo u otras afecciones puntuales a la infraestructura hidráulica, deberá ser previamente autorizada por la Confederación Hidrográfica del Duero, especificando la obra a ejecutar y su emplazamiento concreto.

En todo caso, todas las actuaciones en la cercanía de estas infraestructuras hidráulicas, deberán respetar las distancias señaladas a continuación:

1. Canal general

Los cruces, puentes, etc., serán autorizados por el Ingeniero Director.

a) Obra o Instalación que se autoriza:

1. Edificaciones y obras de fábrica.

2. Cercas fijas o desmontables

3. Líneas eléctricas, telefónicas, etc.

4. Plantaciones.

b) Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 4 metros desde:

1. La arista exterior del cajero en terreno llano.

2. La línea superior de desmonte.

3. La línea de pie de terraplén.

2. Acequia principal con caudal igual o superior a 400 l/s.

Se autorizarán por las diferentes Secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.

a) Obra o Instalación que se autoriza:

1. Edificaciones y obras de fábrica

2. Cercas fijas

3. Líneas eléctricas, telefónicas, etc.

4. Plantaciones

5. Cruces de tuberías

6. Pasos sobre la acequia

7. Tomas

8. Cercas desmontables

b) Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 3 metros desde:

1. La arista exterior del cajero en terreno llano.
2. La línea superior de desmonte.
3. La línea de pie de terraplén.
3. Acequia con caudal inferior a 400 l/s.

Se autorizarán por las diferentes Secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.

a) Obra o Instalación que se autoriza:

1. Edificaciones y obras de fábrica
2. Cercas fijas
3. Líneas eléctricas, telefónicas, etc.
4. Plantaciones
5. Cruces de tuberías
6. Pasos sobre la acequia
7. Tomas
8. Cercas desmontables

b) Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 2,5 metros desde:

1. La arista exterior del cajero en terreno llano.
2. La línea superior de desmonte
3. La línea de pie de terraplén
4. Desagüe principal que afecta a una zona de mas de 500 ha.

Se autorizarán por las diferentes Secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.

a) Obra o Instalación que se autoriza:

1. Edificaciones y obras de fábrica
2. Cercas fijas
3. Líneas eléctricas, telefónicas, etc.
4. Plantaciones
5. Cruces de tuberías
6. Pasos sobre la acequia
7. Cercas desmontables

b) Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 4 metros desde:

1. El borde.
5. Desagüe que afecta a una zona de menos de 500 ha.

Las condiciones son las mismas que para el desagüe principal cambiando únicamente la distancia mínima.

a) Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 3,50 metros desde:

1. El borde.
6. Tubería enterrada tanto en acequia como en desagüe.

a) Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 2 metros desde:

1. La vertical del eje del conducto a ambos lados.
7. Camino general de la zona regable

a) Obra o Instalación que se autoriza:

1. Edificaciones
2. Obras de fábrica, etc.
3. Vallas
4. Plantaciones, etc.

b) Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de:

1. 20,50 metros desde el eje del camino para edificaciones y obras de fábrica.

2. 13 metros desde el eje del camino para vallados y plantaciones.

8. Camino de servicio de zona regable

a) Obra o Instalación que se autoriza:

1. Edificaciones

2. Obras de fábrica, etc.

3. Vallas

4. Plantaciones, etc.

b) Distancia mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 10 metros desde:

1. 10 metros desde el eje del camino para edificaciones y obras de fábrica.

2. 6,5 metros desde el eje del camino para vallados y plantaciones.

2º.03 Régimen del sistema general de gasoductos y oleoductos.

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar del eje de la tubería.

2. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o ejecutar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.

Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el órgano competente de la Administración.

3. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago, en su caso de los daños que se ocasionen.

4. Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación.

10. Régimen del suelo urbano.

10. 1. Ámbito de aplicación y categorías.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 11 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como cumplir con los criterios de clasificación establecidos en el artículo 23 del RUCyL, o por poder llegar a tenerlos en ejecución de las presentes NNUU de Ordenación.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/99 de Castilla y León, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, las presentes NNUU diferencian las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

1. Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

2. Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el presente título de la Normativa Urbanística.

10. 2. Régimen del Suelo Urbano.

1. Determinaciones generales.

Los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.

Los artículos 17 y 18 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma y se encuentran a su vez desarrollados en los artículos 40 a 43 del RUCyL.

10. 3. Determinaciones en suelo urbano en relación con el planeamiento previo.

1. Instrumentos previos.

En función de la existencia o no de un instrumento previo de planeamiento o gestión urbanística sobre un ámbito de suelo urbano, las NNUU regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. Suelo urbano ordenado por las NNUU.

Se trata de aquellos sectores donde las NNUU establecen directamente la Ordenación Detallada, sin remisión a planeamiento

de desarrollo. Están sujetos al régimen general establecido para esta clase de suelo por la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, así como al Reglamento que la desarrolla.

2. Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo.
En aplicación de la disposición transitoria de la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León en las Unidades de Actuación existentes en las Normas Subsidiarias de Sahagún, aprobadas en sesión de la Comisión de Urbanismo de 5 de diciembre de 1996, será de aplicación el régimen establecido para el Suelo Urbano No Consolidado.

La ordenación detallada de las Unidades de Actuación no cumplía con los estándares de cesión señalados en la LUCyL, por lo que no se ha asumido éste.

Igualmente se han definido nuevos ámbitos de suelo urbano remitidos a Estudio de Detalle.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de formular Estudios de Detalle y Planes Especiales sobre otros ámbitos, cuando las circunstancias lo aconsejen.

3. Suelo urbano con planeamiento previo asumido.
No se han aprobado por el Ayuntamiento Estudios de Detalle que establezcan la ordenación detallada de los ámbitos señalados en las Normas Subsidiarias como Unidades de Actuación, por lo que no existen ámbitos de planeamiento asumido.

2. Determinaciones sobre planeamiento previo en suelo urbano.
Con los criterios anteriores, y conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes NNUU introducen las oportunas determinaciones sobre el planeamiento previo asumiendo o derogando la ordenación anterior, distinguiendo las siguientes situaciones:

- 1. Planeamiento derogado por sustitución:
Se sustituyen las antiguas determinaciones por otras nuevas.
- 2. Planeamiento derogado por ejecución:
Las NNUU incorporan la ordenación como determinación propia, al haber culminado los terrenos su proceso de transformación a Suelo Urbano Consolidado.

Con arreglo a esta casuística, la siguiente tabla recoge las determinaciones sobre planeamiento previo que las NNUU establecen para cada ámbito en esta clase de suelo.

NNSS-96		NNUU-2004		
Ámbito	Nombre	Ámbito	Instrumento previo	Determinación sobre p. previo
UA-1	Industrial C-61 I	SUC	NNSS-96	Derogado por ejecución
UA-2	La Peregrina	SUED	NNSS-96	Derogado por sustitución, con nuevas determ.
UA-3	Antigua Carcel	SUC	NNSS-96	Derogado por ejecución
Resto del Suelo Urbano		—	NNSS-96	Derogado por sustitución, con nuevas determ.

10. 4. Desarrollo.
1. Determinaciones generales
En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el 6. 2.14 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 214 del RUCyL.

2. Requisitos previos.
La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

1. Las propias NNUU cuando éstas incluyan ya su ordenación detallada entre sus determinaciones, ya sea por establecerla directamente o por asumir la establecida por un planeamiento previo.

2. En el caso de que las NNUU remitan la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

3. No obstante, en Suelo Urbano en el que las NNUU establezcan la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

3. Suelo Urbano Consolidado.
En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 6. 2.14 de la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.

Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 214 del RUCyL.

La adquisición de la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado se realizará a través de las Actuaciones Aisladas definidas en el artículo 69 de la Ley 5/1999, de urbanismo, de Castilla y León, distinguiéndose dos modalidades de gestión:

- 1. Actuaciones aisladas sobre parcelas existentes.
Se trata de aquellas que pueden ejecutarse por los propietarios de Suelo Urbano Consolidado sobre sus propias parcelas sin necesidad de instrumentos específicos de reparcelación o equidistribución, conforme al artículo 70 de la Ley 5/1999, así como en el capítulo II del título III del RUCyL que la complementa.

2. Actuaciones mediante normalización de fincas.
Se trata de actuaciones aisladas que habrán de desarrollarse sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, dentro de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al artículo 71 de la Ley 5/1999, así como en el capítulo II del título III del RUCyL que la complementa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

4. Suelo Urbano No Consolidado.
Las presentes NNUU establecen la sectorización en Suelo Urbano No Consolidado, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el título 14 de esta normativa.

Cada sector de Suelo Urbano No Consolidado se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina su ordenación detallada; que será el Estudio de Detalle en todos los sectores. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como en el capítulo III del título III del RUCyL que la complementa.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la mencionada Ley 5/1999, así como en el capítulo IV del título III del RUCyL que la complementa. Ello sin per-

juicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley, así como los artículos 228-232 y 435 y ss. del RUCyL que la complementa.

5. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 44.2-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, las presentes NNUU establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor de las presentes NNUU con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León*:

1. Suelo Urbano Consolidado:

Se establece un plazo de ocho (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares; excepto en las unidades de normalización, donde los plazos serán los recogidos en las fichas del título 14.

2. Suelo Urbano No Consolidado.

El plazo será el establecido en las fichas del título 14.

10. 5. Unidades de normalización de fincas.

1. Definición.

Se trata de actuaciones aisladas que habrán de desarrollarse sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, dentro de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al artículo 71 de la Ley 5/1999.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será el Proyecto de Normalización definido en el epígrafe 3. 2.4º de esta Normativa Urbanística.

2. Determinaciones.

Si bien el Ayuntamiento podrá, en todo momento, acordar la delimitación de Unidades de Normalización para la ejecución de Actuaciones Aisladas, las presentes NNUU establecen algunas de estas unidades. Su delimitación se indica en los planos de ordenación y se recogen de forma individualizada en las fichas del título 14 de esta normativa.

3. Cuadro resumen.

1. Unidades de normalización

UN	Nombre	Sup. total m²	Sup. neta Privadam²	Sup. pública m²	Condiciones particulares
01	Centro de Salud	6.493	4.265	2.228	- Nueva calle en sentido norte-sur. - Cesión de sistema general de red viaria, SG/RV-02. - Implantar servicios para obtener la condición de solar. - Urbanizar este sistema para garantizar la salida de vehículos. - Plazo 4 años.
02	Prolongacion Pte. Canto	2.665	1.506	1.159	- Nueva calle en prolongación del puente Canto. - Edificio señalado como fuera de ordenación. - Definición de rasante y urbanización del vial completo - Plazo 2 años.
03	Calle Constitución	2.331	1.880	451	- Nueva en dirección este-oeste. - Edificio fuera de ordenación. - Urbanizar la totalidad de la calle. - Plazo 4 años.
04	Calle Las Lomas_2	2.511	2.052	459	- Nueva calle en dirección este-oeste. - Urbanizar y conectarla totalidad de la calle. - Plazo 4 años.
05	Calle San Pelayo	3.440	1.555	1.885	- Unidad heredada de las Normas Subsidiarias anteriores. - Se ha modificado la situación del espacio libre previsto. - Espacio libre como Sistema General: SG/EL-09. - Nueva calle sobre la calle San Pelayo existente. - Urbanizar la totalidad de la calle. - Plazo 4 años.
06	Calle Guzmán El Bueno	3.211	1.837	1.374	- Nueva calle en prolongación de la calle Guzmán el Bueno - Dos nuevos viales como prolongaciones de las calles San Fabián y San Sebastián. - Urbanizarla totalidad del viario proyectado. - Plazo 4 años.
07	Calle Los Robles	1.837	1.345	492	- Unidad que modifica el trazado viario previsto en las Normas Subsidiarias anteriores. - Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de la calle. - Urbanizar la totalidad de la calle. - Plazo 4 años.
08	Trav. de Gibraltar	3.244	2.584	660	- Nuevo trazado viario de una calle quebrada, prolongación de las existentes en las Unidades de Normalización colindantes. - Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de la calle. - Plazo 4 años.

10. 6. Sectores de suelo urbano no consolidado

1. Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 44 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 122 del RUCyL.

2. Sectorización

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, estableciéndose 6 sectores.

3. Parámetros de ordenación general.

Las presentes NNUU establecen para cada sector de Suelo Urbano No Consolidado las condiciones de ordenación general que

se recogen de forma individualizada en las fichas del título 14 de esta normativa.

4. Parámetros de ordenación detallada.

Las presentes NNUU establecen no establecen la ordenación detallada de ninguno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado delimitados.

5. Cuadro resumen.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes NNUU, con sus parámetros básicos.

1. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Sector	Uso predominante	S. neta m²	Dens. máx edificatoria m²/ha neta	S.SSGG m²	S. total m²	A. bruto m²/m²	Edific. lucrativa máxima m²/m²	Dens. máx pobl. viv/ha neta	Nº viv.
SUNC-01	Residencial	5.009	4.000	0	5.009	0,40	2.004	27	14
SUNC-02	Residencial	3.876	4.000	0	3.876	0,40	1.550	27	10
SUNC-03	Residencial	7.611	4.000	0	7.611	0,40	3.044	27	21
SUNC-04	Residencial	5.806	4.000	0	5.806	0,40	2.322	27	16
Total-SUNC		22.302				0,4	8.920	27	61

El aprovechamiento bruto corresponde con edificabilidad expresada como índice en m² construibles por cada m² de suelo bruto de sector (incluidos sistemas generales).

Los valores que se indican en la fila total y que corresponden con los índices de Densidad máxima edificatoria y de población, y aprovechamiento bruto, son valores promedio de todos los sectores.

6. Sistemas generales.

La siguiente tabla recoge la identificación y superficie de cada uno de los Sistemas Generales que, también con carácter de Determinación de Ordenación General, las NNUU adscriben a los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Sistemas generales en SUNC

Sector	Clave	Superficie	Total	% s/sector
SUNC-06				0%
SUNC-07				0%
SUNC-08				0%
SUNC-09				0%

10. 7. Zonas de ordenanza.

1. Definición

Las Normas Urbanísticas establecen la calificación urbanística en todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación de las presentes NNUU. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del título 13 de la presente Normativa.

2. Determinaciones

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en las fichas que integran el título 13 de la presente Normativa, indicando para cada zona:

La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.

La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el

sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el título 6 de la presente Normativa Urbanística.

La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 5. 3 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 5. 4 y siguientes también de esta normativa.

3. Cuadro resumen.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

Zonas de ordenanza

Código	Nombre/tipología	Uso predominante
1	Casco histórico	Residencial
2	Ensanche de casco	Residencial
3	Casco tradicional	Residencial
4	Bloque multifamiliar	Residencial
5	Unifamiliar. Grado 1	Residencial
6	Unifamiliar. Grado 2	Residencial
7	Industria ligera	Industria-almacén
8	Comercial. Servicios	Comercial
9	Equipamiento compacto	Dotacional
10	Equipamiento exento	Dotacional
11	Espacios libres	Espacios libres

10. 8. Determinación de alineaciones.

En Suelo Urbano, las presentes NNUU establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por las presentes NNUU podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

10. 9. Determinación de rasantes

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes NNUU se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, las presentes NNUU establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

10. 10. Protección de desagües naturales

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbano clasificado por estas NNUU una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (artículo 2-b de la Ley).

Sobre estos terrenos se establecen las siguientes limitaciones:

a) La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

b) En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

11. Régimen del suelo urbanizable.

11. 1. Ámbito de aplicación y categorías.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o Rústico, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 13 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como cumplir con los criterios de clasificación establecidos en el artículo 27 del RUCyL.

Conforme al artículo 14 de la Ley 5/99 de Castilla y León y los artículos 28 y 29 del RUCyL que la complementa, las presentes NNUU diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

1. Suelo Urbanizable Delimitado: Aquel cuya sectorización viene prefijada en las NNUU.

2. Suelo Urbanizable No Delimitado: El resto del suelo urbanizable, donde el ejercicio de los derechos de los propietarios habrá de ajustarse a las reglas básicas previstas en el artículo 16.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como al 19.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como en el artículo 29 del Reglamento que la desarrolla.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el presente título.

11. 2. Régimen del Suelo Urbanizable.

1º. Determinaciones generales.

Los artículos 15 al 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable.

Los artículos 19 y 20 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma, y se encuentran a su vez desarrollados en los artículos 44 a 48 del RUCyL.

1º.01 Determinaciones en suelo urbanizable en relación con el planeamiento de desarrollo.

1. Instrumentos de desarrollo.

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, las NNUU regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. Sectores con planeamiento previo asumido.

Sectores en los que las NNUU asumen la ordenación detallada establecida por algún instrumento de planeamiento urbanístico amparado en una regulación anterior, porque al momento de la aprobación inicial de las presentes NNUU dicho instrumento está ya aprobado, pero que se encuentran pendientes de concluir el proceso de gestión y ejecución que determinaría su incorporación al suelo urbano.

Se trata de sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias de Sahagún aprobadas definitivamente por la CTU de León en su sesión de 5 de diciembre de 1996, o por alguna de sus modificaciones puntuales aprobadas posteriormente.

Conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes NNUU incorporan estos sectores como Planeamiento Asumido o Parcialmente Asumido.

2. Sectores con planeamiento diferido.

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general que se incluyen en las fichas del título 13 de la presente normativa.

3. Sectores con ordenación detallada propia.

Se trata de aquellos sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se establece directamente por las NNUU. No obstante, las presentes NNUU no plantean ningún sector en esta situación.

2. Determinaciones sobre planeamiento previo en suelo urbanizable.

Con los criterios anteriores, y conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las presentes NNUU introducen las oportunas determinaciones sobre el planeamiento previo asumiendo la ordenación anterior del único sector de Suelo Urbanizable delimitado en el término municipal y coincidente con el polígono industrial que cuenta con Plan Parcial aprobado.

Con arreglo a esta casuística, la siguiente tabla recoge las determinaciones sobre planeamiento previo que las NNUU establece para cada ámbito en esta clase de suelo.

11. 3. Desarrollo.

1. Determinaciones generales

Las presentes NNUU establecen los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y los ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado que integran el Suelo Urbanizable del municipio, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el título 14 de esta normativa.

2. Requisitos previos.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por las presentes NNUU requiere la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente a los sectores delimitados en las presentes NNUU, o a los que se definan dentro de cada una de las Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas.

1. Suelo Urbanizable Delimitado.

El Suelo Urbanizable Delimitado planteado en las presentes NNUU se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante planes parciales independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas del título 14 correspondientes a cada sector, en donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

2. Suelo Urbanizable No Delimitado.

Por otra parte, conforme al artículo 44 de la Ley 5/1999, las presentes NNUU establecen una serie de Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación, al objeto de establecer para cada una de ellas los correspondientes criterios de sectorización, condiciones de Planes Parciales, parámetros de aprovechamiento y de cesiones, conexiones exteriores, etc. Estos aspectos se regulan también en las fichas correspondientes a cada Área Urbanizable, incluidas en el título 14 de la presente Normativa.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios, cumpliendo las condiciones particulares establecidas para cada ámbito. La propuesta de delimitación, vendrá incluida en la documentación del Plan Parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades, sin perjuicio de la posible verificación previa de la viabilidad de la propuesta conforme al artículo 148 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

3. Unidades de actuación.

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina el Plan Parcial correspondiente. Todo ello conforme a los artículos 72 y 73 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el capítulo III del título III del RUCyL que la complementa.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Proyecto de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 78 a 92 de la mencionada Ley 5/1999, así como en el capítulo IV del título III del RUCyL que la complementa. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en los artículos 93 y 94 de dicha Ley, así como los artículos 228-232 y 435 y ss. del RUCyL que la complementa.

4. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 44.2-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, las presentes NNUU establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor de las presentes NNUU con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León:

1. Sectores de Suelo Urbanizable delimitado con Plan Parcial asumido: Los plazos de ejecución serán el establecido en el programa de actuación correspondiente. En ausencia de esta determinación, el plazo máximo de ejecución será de 4 años.

2. Sectores de Suelo Urbanizable delimitado con ordenación detallada remitida a Plan Parcial: Los plazos de ejecución serán establecidos por el programa de actuación de los correspondientes planes parciales.

No obstante, estos plazos se recogen de forma individualizada en las fichas del título 14 de esta normativa de para la presentación ante el Ayuntamiento de los correspondientes Planes Parciales, contados a partir de la entrada en vigor de las presentes NNUU con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

5. Ejecución de infraestructuras y sistemas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a la infraestructuras territoriales relacionadas en el artículo 19.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como a los sistemas generales y locales definidos en estas NNUU, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

6. Obras y proyectos de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de la Unidad de Actuación delimitada dentro del sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los títulos 3 y 7 de estas NNUU.

7. Ejecución de sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones

del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 93 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

8. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación.

1. 4. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

1. Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable Delimitado, conforme al artículo 44.2-e de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como el artículo 122 del RUCyL.

2. Sectorización

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogiendo su listado en la siguiente tabla. En ella se refleja la correspondencia, en su caso, con los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de 1996, así como el carácter asumido o remitido de la ordenación detallada.

1. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado

ÁMBITO	NOMBRE	NNSS-1996	PLANEAMIENTO PREVIO
SUED-1	COMERCIAL NORTE-1		
SUED-2	COMERCIAL NORTE-2		
SUED-3	COMERCIAL ESTE		
SUED-4	LA NEVERICA-1		
SUED-5	LA NEVERICA-2		
SUED-6	CELULOSA		
SUED-7	ENSANCHE SUR-1		
SUED-8	ENSANCHE SUR-2		
SUED-9	ENSANCHE SUR-3		
SUED-10	ENSANCHE SUR-4		
SUED-11	CALLE GIBRALTAR		
SUED-12	AVDA. CONDEANSUREZ-1		
SUED-13	AVDA. CONDEANSUREZ-2		
SUED-14	INDUSTRIAL NORTE-1		
SUED-15	INDUSTRIAL NORTE-2		
SUED-16	INDUSTRIAL NORTE-3		
SUED-17	INDUSTRIAL ESTE-1		
SUED-18	INDUSTRIAL ESTE-2		
SUED-19	INDUSTRIAL ESTE-Cº DE LAVIRGEN		
SUED-20	AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL-1		
SUED-21	POLÍGONO INDUSTRIAL	SAU	Plan Parcial Aprobado Definitivamente
SUED-22	AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL-2		
SUED-23	CALLEJA DE LA PRESA		
SUED-24	LOS HUERTOS-1		
SUED-25	LOS HUERTOS-2		
SUED-26	LOS HUERTOS-3		
SUED-27	LOS HUERTOS-4		

Las presentes NNUU establecen para cada sector de Suelo Urbanizable Delimitado las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del título 14 de esta normativa.

2. Cuadro resumen.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado establecidos por las presentes NNUU, junto con un resumen de las Determinaciones de Ordenación general más significativas que las NNUU establece para cada uno.

Sector	Uso predominante	S. neta m²	Dens. máx edificatoria m²/ha neta	S. SSGG m²	S. total m²	A. bruto m²/ m²	Edific. lucrativa máxima m²/ m²	Dens. máx pobl. viv/ha neta	Nº viv.
SUED-1	Comercial	12.454	4.767	4.509	16.963	0,35	5.937		0
SUED-2	Comercial	13.789	3.938	1.725	15.514	0,35	5.430		0
SUED-3	Comercial	18.109	3.500	0	18.109	0,35	6.338		0
SUED-4	Residencial	54.724	4.423	5.791	60.515	0,40	24.206	30	164
SUED-5	Residencial	30.298	4.565	4.276	34.574	0,40	13.831	30	91
SUED-6	Residencial	14.411	4.900	3.241	17.652	0,40	7.061	30	43
SUED-7	Residencial	20.522	4.975	5.002	25.524	0,40	10.210	30	62
SUED-8	Residencial	8.381	4.975	2.043	10.424	0,40	4.170	30	25
SUED-9	Residencial	7.220	4.975	1.760	8.980	0,40	3.592	30	22
SUED-10	Residencial	33.909	4.975	8.266	42.175	0,40	16.870	30	102
SUED-11	Residencial	8.146	4.000	0	8.146	0,40	3.258	30	24
SUED-12	Residencial	21.530	5.000	5.383	26.913	0,40	10.765	30	65
SUED-13	Residencial	21.786	5.000	5.446	27.232	0,40	10.893	30	65
SUED-14	Industrial	36.294	4.000	0	36.294	0,40	14.518		0
SUED-15	Industrial	40.598	4.000	0	40.598	0,40	16.239		0
SUED-16	Industrial	50.201	4.000	0	50.201	0,40	20.080		0
SUED-17	Industrial	31.204	4.000	0	31.204	0,40	12.482		0
SUED-18	Industrial	63.099	4.000	0	63.099	0,40	25.240		0
SUED-19	Industrial	17.788	4.000	0	17.788	0,40	7.115		0
SUED-20	Industrial	65.272	4.000	0	65.272	0,40	26.109		0
SUED-21	Industrial	67.397	4.000	0	67.397	0,40	26.959		0
SUED-22	Industrial	64.575	4.000	0	64.575	0,40	25.830		0
SUED-23	Residencial	14.405	3.062	1.346	15.751	0,28	4.410	25	36
SUED-24	Residencial	12.678	4.191	6.297	18.975	0,28	5.313	25	32
SUED-25	Residencial	10.190	4.198	5.087	15.277	0,28	4.278	25	25
SUED-26	Residencial	8.778	3.565	2.398	11.176	0,28	3.129	25	22
SUED-27	Residencial	13.672	3.868	5.216	18.888	0,28	5.289	25	34
Total SUED		761.430	4.254,7	67.786	829.216	0,37	319.552	30	812

El aprovechamiento bruto corresponde con edificabilidad expresada como índice en m² construibles por cada m² de suelo bruto de sector (incluidos sistemas generales).

Los valores que se indican en la fila total y que corresponden con los índices de Densidad máxima edificatoria y de población, y aprovechamiento bruto, son valores promedio de todos los sectores.

3. Sistemas generales.

La siguiente tabla recoge la identificación y superficie de cada uno de los Sistemas Generales que, también con carácter de Determinación de Ordenación General, las NNUU adscriben a los distintos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

Sistemas generales en SUED

Sector	Clave	Superficie	Total	% s/sector
SUED-1	EL-01	3.379	4.509	27%
	RV-03	1.130		
SUED-2	EL-05	1.725	1.725	11%
				0%
SUED-3	RV-01	4.166	5.791	10%
SUED-4		1.625		
SUED-5	RV-09	4.276	4.276	12%
SUED-6	EQ-04	3.241	3.241	18%
SUED-7	EQ-01	5.002	5.002	20%
SUED-8	EQ-02	2.043	2.043	20%
SUED-9	EQ-03	1.760	1.760	20%
SUED-10	EL-08	8.266	8.266	20%

Sector	Clave	Superficie	Total	% s/sector
SUED-11				0%
SUED-12		5.383	5.383	20%
SUED-13		5.446	5.446	20%
SUED-14				0%
SUED-15				0%
SUED-16				0%
SUED-17				0%
SUED-18				0%
SUED-19				0%
SUED-20				0%
SUED-21				0%
SUED-22				0%
SUED-23	EL-02	185	1.346	9%
	RV-04	1.161		
SUED-24	RV-05	6.297	6.297	33%
SUED-25	RV-06	5.087	5.087	33%
SUED-26	RV-07	2.398	2.398	21%
SUED-27	RV-08	5.216	5.216	28%

4. Determinaciones

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NNUU establecen una serie de Áreas en Suelo Urbanizable No Delimitado, como ámbitos previos al planeamiento de desarrollo, determinando para cada una de ellas una serie de condiciones específicas, conforme al artículo 44.2-f de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como el artículo 123 del RUCyL.

5. Delimitación

La delimitación de las distintas áreas se recogen en los planos de ordenación, recogiendo en su listado en la siguiente tabla.

1. Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado

ÁREA	NOMBRE	NNSS-1996	PLANEAMIENTO PREVIO
SUEND-01	ENSANCHE SUR	SUELO RÚSTICO	
SUEND-02	ENSANCHE SURESTE	SUELO RÚSTICO	

6. Parámetros de ordenación general.

Las presentes NNUU establecen para cada área de Suelo Urbanizable No Delimitada las condiciones de ordenación general

Área	Uso predominante	S. neta m²	Dens. máx edificatoria m²/ha neta	S. SSGG m²
SUEND-01	Residencial	66.572	4.639	14.693
SUEND-02	Residencial	52.899	4.996	16.650
Total SUEND		119.471		31.343

El aprovechamiento bruto corresponde con edificabilidad expresada como índice en m² construibles por cada m² de suelo bruto del área (incluidos sistemas generales).

Los valores que se indican en la fila total y que corresponden con los índices de Densidad máxima edificatoria y de población, y aprovechamiento bruto, son valores promedio de todas las áreas.

8. Sistemas generales.

La siguiente tabla recoge la identificación y superficie de cada uno de los Sistemas Generales que, también con carácter de Determinación de Ordenación General, las NNUU adscriben a las distintas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado.

Sector	Clave	Superficie	Total	% s/sector
SUEND-01	EL-07	14.693	14.693	18%
SUEND-02	sin especificar	16.650	16.650	21%

11. 5. Protección de desagües naturales

En diversos puntos, discurren por el Suelo Urbanizable No Delimitado clasificado por estas NNUU una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas del municipio.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por la Ley 29/1985, de Aguas, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (artículo 2-b de la Ley).

Por tanto, quedan sujetos a las protecciones establecidas en dicha Ley, de las que se derivan las siguientes Normas:

1. La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.

2. En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

12. Régimen del suelo rústico.

12. 1. Ámbito de aplicación y regulación general.

1. Delimitación.

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por estas NNUU, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación territorial, a escala 1/25.000, y se detalla en otra serie a escala 1/10.000.

que se recogen de forma individualizada en las fichas del título 14 de esta normativa.

7. Cuadro resumen.

La siguiente tabla recoge el listado de las áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado establecidas por las presentes NNUU, junto con las Determinaciones de Ordenación general que las NNUU establece para cada una.

	Edific. lucrativa máxima m²/ m²	Dens. máx pobl. viv/ha neta	Nº viv.
S. total m²			
A. bruto m²/ m²			
	30.881	28	186
	26.429	28	148
	57.310		334

Conforme al artículo 15 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización según la legislación de ordenación del territorio o la normativa sectorial, conforme al artículo 9.1ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

2. Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifican la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación; todo ello conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

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; también conforme al artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

2. Definición y categorías.

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano de Ordenación Territorial, a escala 1/25.000.

1. Suelo Rústico Común (SR-C).

En correspondencia con el artículo 15-d de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, así como en el artículo 31 del Reglamento que la desarrolla se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección, pero que las NNUU considera inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Dentro de esta categoría cabe distinguir los siguientes tipos de suelo:

a) Grado 1: De régimen general.

b) Grado 2: Con tolerancia de edificación.

2. Suelo Rústico de entorno urbano. (SR-EU)

a) Terrenos del entorno de los núcleos de población que interesa preservar de su ocupación para:

- b) No comprometer posibles futuras ampliaciones.
- c) Preservar el paisaje del entorno urbano y las perspectivas tradicionales.

3. Suelo Rústico de asentamiento tradicional. (SR-AT)

a) Protección de Bodegas. (BO)

1. Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

4. Suelo Rústico con protección agropecuaria. (SR-PA)

Terrenos que interesa proteger por su interés, calidad y otras características agrícolas o ganaderas.

5. Suelo Rústico con protección de infraestructuras. (SR-PI).

a) Protección de Carreteras.

Conforme a:

1. Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

2. Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

b) Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

1. Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al RD 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

c) Protección de Canales de Riego.

1. Protección de infraestructuras de regadío de la Confederación Hidrográfica del Duero.

6. Suelo Rústico con protección cultural. (SR-PC).

Terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores culturales.

a) Protección de Yacimientos Arqueológicos y otros elementos de interés histórico artístico declarados Bien de Interés Cultural. (YC)

1. Conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

7. Suelo Rústico con protección natural. (SR-PN).

Terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como 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, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna, la flora, las masas forestales o el paisaje.

a) Protección de Vegas y Caudales. (VC).

1. Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

b) Protección por valor paisajístico. (PA)

c) Protección de Vías Pecuarias. (VP)

1. Conforme a la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

d) Protección por valor lagunas. (LA)

e) Protección por hallarse incluido en la RED Natura 2000 como Lugar de Importancia Comunitaria. (LC)

1. Conforme a las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE.

f) Protección por hallarse incluido en la RED Natura 2000 como Zona de Especial Protección para las Aves (ZA)

1. Conforme a las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE.

12.2. Régimen general del Suelo Rústico

1. Régimen de la propiedad del suelo.

El artículo 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece el régimen de la propiedad en Suelo Rústico.

La Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, establece en sus artículos 23 a 29 las reglas particulares que han de regir la aplicación

de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma y se encuentran a su vez desarrollados en los artículos 30 a 39 del RUCyL.

2. Infraestructuras y sistemas generales.

En los planos de ordenación y de infraestructuras de las presentes Normas Urbanísticas se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo Rústico.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

3. Incendio o agresión ambiental.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

4. Licencias, autorizaciones y otros requisitos.

1. Autorización urbanística autonómica y licencia municipal.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo Rústico, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Además, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística de la Comisión Territorial de Urbanismo para aquellos usos definidos como autorizables en el artículo 11.3.3 de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

2. Otras autorizaciones administrativas.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

3. Planes especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

4. Protección de dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al previo deslinde y restitución del dominio público.

12.3. Regulación de usos en Suelo Rústico.

1. Usos ordinarios en Suelo Rústico.

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pu-

diendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2. Usos excepcionales en Suelo Rústico.

Conforme al artículo 23.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, y 57 del RUCyL la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se consideran permitidas o autorizables en Suelo Rústico, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

1. Construcciones e instalaciones.

2. Obras públicas e infraestructuras.

3. Actividades extractivas.

4. Vivienda unifamiliar aislada.

5. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.

6. Interés público.

7. Otros usos.

3. Régimen de usos excepcionales en las distintas categorías Suelo Rústico.

Conforme al artículo 25.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León; a los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de suelo rústico, se diferenciarán:

1. Usos permitidos: No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.

2. Usos autorizables: Sujetos a autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo previa a la licencia municipal.

3. Usos prohibidos: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

12. 4. Condiciones particulares de los usos en Suelo Rústico.

1º. Uso construcciones e instalaciones.

1. Definición y categorías.

Construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de los usos ordinarios en Suelo Rústico, a efectos de la presente normativa se distinguen las siguientes categorías:

1. Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas.

2. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares propias del suelo rústico

2. Superficie mínima de los terrenos.

La parcela mínima, en función de la categoría de Suelo Rústico en que se encuentre la parcela, será de:

SR-C2 y SR-EU: 2.500 m².

Resto de categorías: 10.000 m²

Todo ello siempre que la parcela no proceda de segregación posterior a la aprobación de estas NNUU; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

3. Condiciones particulares.

La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 5.11.2º y 5.11.2º.3 de la presente Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.

En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.5.

2º. Uso obras públicas e infraestructuras.

1. Definición y categorías.

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, a efectos de la presente normativa se distinguen las siguientes categorías:

1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2. La producción, transformación, distribución y suministro de energía.

3. Transporte de Energía en todas sus formas (gasoductos, oleoductos y energía eléctrica).

4. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

5. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

6. La recogida y tratamiento de residuos. Vertederos.

7. Las telecomunicaciones.

8. Los Canales de Riego.

9. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

2. Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinan, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

3. Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.

También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura en los títulos 7 y 9.

En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el Capítulo 12.5.

Sólo cuando en la legislación sectorial se prevea expresamente, estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal; todo ello en virtud del artículo 97.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

3º. Actividades extractivas.

1. Definición y categorías.

Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

2. Superficie mínima de los terrenos.

Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

3. Condiciones particulares.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en el título 5 de la presente Normativa Urbanística.

En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.5 del presente título.

Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.

Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

4º. Vivienda unifamiliar aislada.

1. Definición y categorías.

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

2. Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de:

SR-C2: 1.500 m².

Resto de categorías: 10.000 m².

Todo ello siempre que la parcela no proceda de segregación posterior a la aprobación de estas NNUU; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

Queda prohibida la segregación de todas las parcelas en Suelo Rústico sobre las que previamente se haya autorizado o legalizado la construcción de una vivienda unifamiliar aislada.

3. Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 12.6.

En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.5 del presente título.

Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el título 5 de la presente Normativa Urbanística.

Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

5°. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.

1. Definición y categorías.

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

2. Superficie mínima de los terrenos.

Esta obras serán admisibles con independencia del tamaño de la parcela en que se ubiquen las construcciones e instalaciones objeto de actuación.

3. Condiciones particulares.

Sobre las edificaciones que tengan la condición de tradicionales, entendiendo como tales aquellas edificaciones anteriores a 1950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales, tales como molinos, etc., se admitirán cambios de uso a vivienda unifamiliar y de hospedaje de turismo rural, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

Las obras de ampliación recogidas en este grupo, sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación.

Respecto de las ampliaciones en las edificaciones tradicionales existentes no superarán más de un 50% de la parte construida.

Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 12.6.

En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.5 del presente título.

Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos

para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

6°. Interés público.

1. Definición y categorías.

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier otro tipo para los que pueda considerarse su interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público: Usos dotacionales, usos vinculados al ocio, y otros equipamientos colectivos, públicos o privados.

2. Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m².

3. Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.5 del presente título.

Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el título 5 de la presente Normativa Urbanística.

Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo Rústico requerirá la declaración de interés público de la instalación o actividad.

7°. Otros usos.

1. Definición y categorías.

Se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos: Usos comerciales, industriales o de almacenamiento.

7°.02 Depósito y almacenamiento.

1. Definición y categorías

Se regulan bajo este epígrafe las actividades autorizables en Suelo Rústico relacionadas con el depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

2. Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m².

3. Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.

Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en

cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.

Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

7º.03 Industria y logística.

1. Definición y categorías.

Se refiere este epígrafe a la implantación y funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o logístico, que deban situarse en suelo rústico por sus específicos requerimientos funcionales y/o dimensionales, o por la improcedencia de su implantación en suelo urbano.

2. Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una siguiente superficie mínima de 5.000 m².

3. Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 12.5 del presente título.

Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Industria y Comercio, recogidas en el título 5 de la presente Normativa Urbanística.

Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

La autorización de industrias en Suelo Rústico requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:

La no disponibilidad de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.

La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4ª del uso industrial, definida en el título 5 de la presente Normativa.

12.5. Condiciones generales de aprovechamiento y edificación en suelo rústico.

1. Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula en el capítulo 12.4 de la presente Normativa.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

2. Cumplimiento de parcela mínima mediante agrupación

Excepcionalmente, para la autorización de los usos definidos como Construcciones e instalaciones, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La determinación de indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro será, en todo caso previa a la Autorización Autonómica y a la Licencia Municipal

2. Condiciones de la edificación.

1. Altura.

a) La altura máxima permitida será de ocho metros (8 m) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1). Todo ello con la excepción de los elementos especiales que requieran una altura mayor previa justificación razonada por el técnico competente.

b) En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los nueve metros (9 m) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

c) La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los ocho metros (8 m).

d) Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

2. Ubicación en el terreno y retranqueos.

a) La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

b) Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de tres (3) metros a lindero de parcela. Podrán quedar exceptuados de este retranqueo los cobertizos y casetas de aperos definidas en el epígrafe VI de este artículo.

c) Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

d) La edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de cinco (5) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.

e) En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

3. Edificabilidad y ocupación de parcela.

a) Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo Rústico para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:

Construcciones e instalaciones: 20%

Obras públicas e infraestructuras: No se fija

Actividades extractivas: 10%

Vivienda Unifamiliar aislada: 5%

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación: La máxima correspondiente al uso de la construcción que se amplía.

Interés público: 20%

Otros usos: 20%

b) No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

c) Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

Construcciones e instalaciones: 4.000 m² construidos

Obras públicas e infraestructuras: No se fija

Actividades extractivas: 2.000 m² construidos

Vivienda Unifamiliar aislada: 400 m² construidos

Obras de rehabilitación, reforma y ampliación: La máxima correspondiente al uso de la construcción que se amplía.

Interés público: 4.000 m² construidos

Otros usos: 8.000 m² construidos

4. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Así mismo, cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 6.6.9 de la presente Normativa para las cubiertas de la edificación.

5. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo cinco (5) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino donde pudiera tener un ancho superior a 10 metros.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

6. Cobertizos o almacenes agrícolas.

En Suelo Rústico Común, y en el protegido donde expresamente se indique, se permite una edificación auxiliar de hasta 20 m² y 3 metros de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y que cumplirá las siguientes condiciones:

a) Su dimensión máxima será de 20 m² construidos, en una planta.

b) Su altura máxima será de tres metros (3 m).

c) No dispondrán de ningún hueco de ventana, pudiendo contar únicamente con un lucernario sobre la puerta de acceso o en la cubierta.

d) Su cubierta se resolverá en teja cerámica.

e) Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los títulos 7 y 8 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

4. Condiciones estéticas.

1. Condiciones estéticas generales.

Toda edificación o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

2. Integración paisajística

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

3. Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

4. Carteles de publicidad.

No se permitirá la instalación de carteles publicitarios visibles desde la zona de dominio público de las carreteras de la red estatal ni situados al borde de las carreteras de la red autonómica o provincial. Los carteles informativos se permitirán siempre que cumplan la legislación de carreteras correspondiente, debiendo contar con la preceptiva autorización. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo Rústico Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

12. 6. Concepto de núcleo de población y definición del riesgo de su formación

1. Definición de núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo Rústico, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigido hacia alguno de estos dos fines:

Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.

La restauración del medio físico.

2. Riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir al menos una de las siguientes condiciones:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de setecientos (700) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2. Cuando trazando círculos de doscientos (200) metros de radio con centro en los vértices del perímetro exterior de la futura edificación, se de la circunstancia de que en alguno de ellos quede incluida alguna vivienda previa a la proyectada en Suelo Rústico.

3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

b) Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

d) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

12. 7. Parcelaciones en suelo rústico.

1. Concepto de parcelación en suelo rústico

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo Rústico, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

2. Régimen general de las parcelaciones en suelo rústico.

Las parcelaciones en Suelo Rústico están sujetas a las siguientes reglas generales.

1. Legislación agraria.

En Suelo Rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

En particular, se estará a lo dispuesto en el título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

2. Régimen de licencias y autorizaciones.

a) Las parcelaciones en Suelo Rústico estarán sujetas a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo y a la concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido, conforme al artículo 4. 2.1º.5 de la presente normativa.

b) Son nulos a todos los efectos legales los actos de parcelación en Suelo Rústico que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

c) Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.

d) La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo Rústico sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiendo por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.

e) No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo Rústico, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo Rústico tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

f) Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

g) No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

3. Prohibiciones.

a) En Suelo Rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 12. 6 del presente título.

b) En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.

c) No se podrá autorizar una parcelación en Suelo Rústico cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

d) No podrá autorizarse una parcelación en Suelo Rústico cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

4. Excepciones.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que

se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

5. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

12. 8. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

1. Desarrollo por planes especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Rústico, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Rústico; a saber:

- 1. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
- 2. Protección de vías de comunicación.
- 3. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
- 4. Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
- 5. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.
- 6. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.
- 7. Ejecución de infraestructuras.

2. Determinaciones.

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el título 3 de esta Normativa.

Para los Planes Especiales cuya redacción se prescribe expresamente desde las NNUU, se incorporan una serie de fichas en el título 14 de la presente Normativa donde se detallan las condiciones particulares que deben cumplir.

12. 9. Estudios de impacto ambiental y microlocalización

Conforme al Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, modificado por la Ley 6/2001 del 8-5-2001, de Evaluación de Impacto Ambiental, las actividades que pretendan localizarse en Suelo Rústico y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En el mismo sentido se expresa la parte no derogada el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León según el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.

Por último resulta igualmente de aplicación la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

En estos casos, en la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

Las comprendidas en los Anexos III y IV de Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

12. 10. Condiciones particulares para las distintas categorías de Suelo Rústico.

Las presentes NNUU establecen para cada Categoría de Suelo Rústico las condiciones de ordenación que se recogen de forma individualizada en las fichas del título 15 de esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

- 1. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
- 2. Los usos permitidos.
- 3. Los usos autorizables.
- 4. Los usos prohibidos.
- 5. Otras condiciones particulares de los usos.
- 6. Condiciones particulares de cada categoría.
- 13. Condiciones de las zonas de ordenanza

13. 1. Generalidades

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por las presentes NNUU.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

- 1. En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.
- 2. En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

13. 2. Listado

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

Código	Nombre/tipología	Uso predominante
1	Casco Histórico	Residencial
2	Ensanche de casco	Residencial
3	Casco tradicional	Residencial
4	Bloque multifamiliar	Residencial
5	Unifamiliar. Grado 1	Residencial
6	Unifamiliar. Grado 2	Residencial
7	Industria ligera	Industria - almacén
8	Comercial. Servicios	Comercial
9	Equipamiento compacto	Dotacional
10	Equipamiento exento	Dotacional
11	Espacios libres	Espacios libres

13. 3. Condiciones particulares de aprovechamiento y edificación en las zonas de ordenanza

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los títulos 5 y 6 de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

Las fichas indican para cada zona:

- 1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
- 2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el título 6 de la presente Normativa Urbanística.
- 3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 5.3 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 5.4 y siguientes también de esta normativa.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

1 CH

NOMBRE	Casco Histórico
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda tradicional entre medianerías con patio
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Corresponde con la zona histórica más antigua y consolidada del núcleo de población de Sahagún.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, multifamiliar.	- Uso Residencial: unifamiliar y alojamiento colectivo, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Tercario, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Todos los demás.	- Comercial, cat 3ª - Industrial, cats. 2ª, 3ª, 4ª - Agropecuario

CONDICIONES DE APLICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	No se fija.
SUPERFICIE MÁXIMA (m2)	No se fija.
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija.
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija.
PARCELACIONES	Superficie > 70m2. Fachada: > 6m.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda tradicional entre medianerías con patio
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero
BAJO CUBIERTA	Se permiten
APARCAMIENTO	1 plaza en el interior de la parcela por cada 100m2 cons., salvo justificación.

ALINEACIÓN EXTERIOR

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
FONDO MÁXIMO	Sin retranqueos.	Sin retranqueos.
LINDEROS LATERALES	No se fija.	15m. (1)
LINDERO POSTERIOR	Sin retranqueo.	Sin retranqueo.
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	No se fija	No se fija
	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

CONDICIONES DE APLICACIÓN

OCUPACIÓN (%)	Determinada por la condición de fondo edificable, permitiendo en planta baja además el 40% del resto de la parcela. (2)
EDIF. NETA (m2/m2)	Definida por los demás parámetros.
ALTURA MÁXIMA	Grado 1: 2 plantas (PB+1) / 6 m. Grado 2: 3 plantas (PB+2) / 9 m.
ALTURA MÍNIMA	No se fija.
ALTURA EDIFICACIÓN	Grado 1: 10 m. Grado 2: 13 m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

1 CH

NOMBRE	Casco Histórico
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda tradicional entre medianerías con patio
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES DE APLICACIÓN

(1) En parcelas consolidadas con frente menor de 8m, se permitirá un fondo edificable de 17m.
(2) Las edificaciones existentes que superen la ocupación señalada tendrán, en caso de demolición, que ajustarse a las condiciones arriba expresadas; excepto las declaradas fuera de ordenación.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

- Se permiten los cuerpos volados que cumplan con las condiciones generales de volumen.
- Se permiten balcones, terrazas y miradores, con una longitud máxima del 40% del total de la fachada.
- En la fachada posterior o patio de parcela se permiten los volados, siempre detrás del fondo edificable.
- Serán obligatorios los soportales en los solares señalados en los planos de ordenación. En el resto de casos se permitirán siempre que se desarrollen en un lado completo de la manzana.
- No se permite el cerramiento provisional de los locales debiendo al menos instalarse acristalamiento.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

FACHADAS

Materiales: Ladrillo visto macizo, cerámica, rejota u ocre, en su color natural, según tramo de calle, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Piedra con color y textura según tramo de calle, madera, revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tierra.
Color: Según tramo de calle.
- Se prohíbe la incorporación de persianas con tambor al exterior.

CUBIERTAS

Coloración y material: Teja roja.
Forma y elementos: Los tejados tendrán una pendiente no superior a los 30º ó 57%; tendrán aleros sobre los cuerpos volados, o en su defecto a la línea de fachada, y no inferior a 30cm. de esta última.
Huecos: Los huecos permitidos serán de tipo lucernario, no permitiéndose las buhardillas.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se permite utilizar materiales y colores que mantengan similares características que los indicados para fachadas. Su altura máxima será de 1,5m. de su parte opaca y de 2m. en total, respetando la alineación oficial.
Se cumplirá el resto de condiciones estéticas.

PUBLICIDAD

Publicidad: Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios que sobresalgan de la línea de fachada y aquellos no sometidos a la autorización del ayuntamiento.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

Según condiciones generales higiénico sanitarias.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

2 EC

NOMBRE	Ensanche de Casco
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda colectiva entre medianerías.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Corresponde a las superficies urbanas de los nuevos desarrollos de los núcleos de población.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, Multifamiliar.	- Uso Residencial: unifamiliar y alojamiento colectivo, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Tercario, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Todos los demás	- Comercial, cat 3ª - Industrial, cats. 3ª, 4ª - Agropecuario

CONDICIONES DE APLICACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	70m2.
SUPERFICIE MÁXIMA (m2)	No se fija.
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija.
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija.
PARCELACIONES	Superficie > 100m2. Fachada: > 6m.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda colectiva entre medianerías.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero.
BAJO CUBIERTA	Se permiten
APARCAMIENTO	1 plaza por vivienda o por cada 100m2 construidos.

ALINEACIÓN EXTERIOR

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
FONDO MÁXIMO	Sin retranqueos.	Sin retranqueos.
LINDEROS LATERALES	20m.	15m.
LINDERO POSTERIOR	Sin retranqueo.	Igual que en planta baja.
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	No se fija	>= 3 m
	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

CONDICIONES DE APLICACIÓN

OCUPACIÓN (%)	Determinada por la condición de fondo edificable.
EDIF. NETA (m2/m2)	Definida por los demás parámetros.
ALTURA MÁXIMA	Grado 1: 2 plantas (PB+1) / 6,5m. Grado 2: 3 plantas (PB+2) / 9,5m. (1)
ALTURA MÍNIMA	Una planta menos de la señalada para cada grado.
ALTURA EDIFICACIÓN	Grado 1: 10,5m. Grado 2: 13,5m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

2 EC

NOMBRE	Ensanche de Casco
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda colectiva entre medianerías.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES DE APLICACIÓN

- Para cada edificación concreta es necesario que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, por cuenta del promotor.
- (1) Salvo que la calle tenga una anchura inferior a 6m, donde se aplicará el grado 2.1.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

- No se autorizan los cuerpos volados cerrados.
- Se permiten balcones, terrazas y miradores, con una longitud máxima del 40% del total de la fachada.
- Serán obligatorios los soportales en los solares señalados en los planos de ordenación. En el resto de casos se permitirán siempre que se desarrollen en un lado completo de la manzana.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

FACHADAS

Materiales: Ladrillo visto macizo, cerámica, rejota u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Piedra, madera, revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tierra.
- Se prohíbe la incorporación de persianas con tambor al exterior.

CUBIERTAS

Coloración y material: Teja roja.
No se permiten las buhardillas.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se permite utilizar materiales y colores que mantengan similares características que los indicados para fachadas. Su altura máxima será de 1,5m. de su parte opaca y de 2m. en total, respetando la alineación oficial.

PUBLICIDAD

Publicidad: Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios que sobresalgan de la línea de fachada y aquellos no sometidos a la autorización del ayuntamiento.

CONDICIONES DE APLICACIÓN

Según condiciones generales higiénico sanitarias.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO 3 CT

NOMBRE	Casco Tradicional
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar tradicional entre medianerías.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN:
Corresponde a las superficies urbanas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población.

CONDICIONES DE USO:

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, Unifamiliar.	- Uso Residencial: alojamiento colectivo, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Terciario, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Todos los demás	- Comercial, cat 3º - Industrial, cats. 2º, 3º, 4º - Agropecuario, cat 3º

CONDICIONES DE PLANTAJE:

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	No se fija.
SUPERFICIE MÁXIMA (m2)	No se fija.
FRENTE MÍNIMO (m)	6 m
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija.
PARCELACIONES	Superficie > 70m2. Fachada: > 6m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar tradicional entre medianerías.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero.
BAJO CUBIERTA	Se permiten
APARCAMIENTO	1 plaza en el interior de la parcela por cada 100m2 construidos.

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	Sin retranqueos a > 3m.	Sin retranqueos a > 3m.
FONDO MÁXIMO	20m.	15m.
LINDEROS LATERALES	Sin retranqueo. (1)	Igual que en planta baja.
LINDERO POSTERIOR	No se fija	>= 3 m
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos: mínimo 1/2 h.	

CONDICIONES DE PARQUEO Y VIVIENDA:

OCUPACIÓN (%)	Parcelas < 100m2: 100%. Parcelas > 100m2 y < 300m2: 60% ó 100m2. Parcelas > 300m2: 40% ó 180m2. (2)
EDIF. NETA (m2/m2)	Definida por los demás parámetros.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas (PB+1) / 6,5 m.
ALTURA MÍNIMA	No se fija.
ALTURA EDIFICACIÓN	10,5 m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 3 CT

NOMBRE	Casco Tradicional
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda unifamiliar tradicional entre medianerías.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONSERVACIONES:

(1) Si la long. de fachada de la parcela es > 10m, la obligación afectará sólo a un linderio (el que dé a colindante construido, si el otro no lo está), y si es > 20m a ninguno, separándose >= 3m. de la parte no adosada.
(2) Las edificaciones existentes que superen la ocupación señalada tendrán, en caso de demolición, que ajustarse a las condiciones arriba expresadas; excepto las declaradas fuera de ordenación.
- Para cada edificación concreta es necesario que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, por cuenta del promotor.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

- Se permiten los cuerpos volados que cumplan con las condiciones generales de volumen.
- Se permiten balcones y miradores, con una longitud máxima del 40% del total de la fachada.
- En la fachada posterior a patio de parcela se permiten los vuelos, siempre dentro del fondo edificable.
- Se permiten los soportales siempre que se desarrollen en un lado completo de la manzana.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

FACHADAS:

Materiales: Piedra con color y textura similar a la de la zona, madera, revocos, estucos y enfoscados pintados.
Color: Tonos terrosos o blancos.
- Se prohíbe la incorporación de persianas con tambor al exterior.

CUBIERTAS:

Coloración y material: Teja roja.
Forma y elementos: Los faldones tendrán una pendiente no superior a los 30º ó 57%; tendrán aleros sobre los cuerpos volados, o en su defecto a la línea de fachada, y no inferior a 30cm. de esta última.
Huecos: Los huecos permitidos serán de tipo lucernario, no permitiéndose las buhardillas.

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Se permite utilizar materiales y colores que mantengan similares características que los indicados para fachadas. Su altura máxima será de 1,5m. de su parte opaca y de 2m. en total, respetando la alineación oficial. Se cumplirán el resto de condiciones estéticas.

PUBLICIDAD:

Publicidad: Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios que sobresalgan de la línea de fachada y aquellos no sometidos a la autorización del ayuntamiento.

CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUD:

Según condiciones generales higiénico sanitarias.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO 4 BM

NOMBRE	Bloque Multifamiliar
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda colectiva en bloque.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN:
Corresponde a nuevas corrientes urbanas en desarrollo.

CONDICIONES DE USO:

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, Multifamiliar.	- Uso Residencial: alojamiento colectivo, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Terciario, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Todos los demás	- Comercial, cat 3º - Industrial, cats. 3º, 4º - Agropecuario

CONDICIONES DE PLANTAJE:

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	120m2 (1)
SUPERFICIE MÁXIMA (m2)	No se fija.
FRENTE MÍNIMO (m)	10m.
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija.
PARCELACIONES	Superficie > 200m2. Fachada: > 15m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda colectiva en bloque.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero.
BAJO CUBIERTA	Se permiten
APARCAMIENTO	1 plaza por vivienda o por cada 100m2 construidos.

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	>= 3m.	>= 3m.
FONDO MÁXIMO	20m.	15m.
LINDEROS LATERALES	Sin retranqueo (1)	Igual que en planta baja.
LINDERO POSTERIOR	>= 3m.	>= 3 m
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos: mínimo 1/2 h.	

CONDICIONES DE PARQUEO Y VIVIENDA:

OCUPACIÓN (%)	50%
EDIF. NETA (m2/m2)	1m2/m2.
ALTURA MÁXIMA	Grado 1: 3 plantas (PB+2) / 9,5m.
ALTURA MÍNIMA	Una planta menos de la señalada como altura máxima.
ALTURA EDIFICACIÓN	Grado 1: 13m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 4 BM

NOMBRE	Bloque Multifamiliar
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Vivienda colectiva en bloque.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONSERVACIONES:

(1) Si la longitud de fachada de la parcela es superior a 10m, la obligación afectará sólo a un linderio (el que dé a colindante construido, si el otro no lo está), separándose del otro al menos 2/3h.
- Para cada edificación concreta es necesario que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso, por cuenta del promotor.
- El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.

CONDICIONES DE VOLUMEN:

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen de estas Normas Urbanísticas.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

FACHADAS:

- Se prohíbe la incorporación de persianas con tambor al exterior.

CUBIERTAS:

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

PUBLICIDAD:

Según condiciones generales higiénico sanitarias.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO 5 U1

NOMBRE	Unifamiliar. Grado 1.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Unifamiliar aislada, pareada o adosada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Corresponde con áreas de nuevo crecimiento de los núcleos de población, menos densamente poblados. Son, en general, áreas pendientes de consolidación, y con servicios y urbanización incompleta o bien zonas donde esta tipología edificatoria ya está implantada.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, Unifamiliar.	- Uso Residencial: alojamiento colectivo, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Terciario, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Todos los demás	- Residencial, multifamiliar. - Comercial, cat. 3ª. - Industrial, cat. 3ª, 4ª. - Agropecuario cat. 2ª, 3ª

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	100m2.
SUPERFICIE MÁXIMA (m2)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	6m.
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija.
PARCELACIONES	Superficie > 100m2. Fachada > 9m.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Unifamiliar aislada, pareada o adosada.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero.
BAJO CUBIERTA	Se permiten
APARCAMIENTO	1 plaza en el interior de la parcela por cada 100m2 construidos.(2)

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	Según alineación a por ED.	Según alineación a por ED.
FONDO MÁXIMO	No se fija.	No se fija.
UNDEROS LATERALES	Adosado (en adosados) a >= 3m (1)	Adosado (en adosados) a >= 3m. (1)
UNDERO POSTERIOR	>= 3m.	>= 3m.
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

OCUPACIÓN (%)	60%
EDIF. NETA (m2/m2)	Definido por los demás parámetros.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas (PB + 1) / 7 m
ALTURA MÍNIMA	No se fija
ALTURA EDIFICACIÓN	10m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 5 U1

NOMBRE	Unifamiliar. Grado 1.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Unifamiliar aislada, pareada o adosada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Se permite una única vivienda principal por parcela y el espacio libre de parcela deberá ajardinarse.
- En aprovechamiento secundario, como servicios auxiliares o garaje, se permite un 25% más de la edificabilidad máxima.
- Para la edificación pareada será necesario un compromiso expreso de ambos propietarios ante el Ayuntamiento.
- La edificación adosada o pareada deberá constituir una única unidad arquitectónica.
- [1] En pareadas y adosadas sólo se permitirá adosarse a colindante construido a parcelas de la misma unidad arquitectónica, en otro caso será >= 3m, en los construidos se mantendrá la alineación existente.
- [2] No se construyeron edificaciones interiores.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Las viviendas adosadas no superarán el número de 8 viviendas y 80m. de longitud de fachada máxima.
- Se permiten los cuerpos volados que cumplan con las condiciones generales de volumen.
- Se permiten los cuerpos abiertos que cumplan con las condiciones generales de volumen.
- Se permiten balcones, terrazas y miradores, con una longitud máxima del 40% del total de la fachada.
- En la fachada posterior a patio de parcela se permiten los vuelos, siempre dentro del fondo edificable.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

FACHADAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas.

- Se prohíbe la incorporación de personas con tambor al exterior.

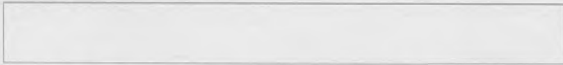
CUBIERTAS

Coloración y material: Teja roja.
Forma y elementos: Los faldones tendrán una pendiente no superior a los 30º ó 57%; tendrán aleras sobre los cuerpos volados, o en su defecto a la línea de fachada, y no inferior a 30cm. de este último.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se permite utilizar materiales y colores que mantengan similares características que los indicados para fachadas. Su altura máxima será de 1m. de la parte opaca y 1,5m. en total, respetando la alineación oficial. Se cumplirán el resto de condiciones estéticas.

PUBLICIDAD



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Según condiciones generales higiénico sanitarios.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO 6 U2

NOMBRE	Unifamiliar. Grado 2.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Unifamiliar aislada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

DEFINICIÓN

Corresponde con áreas de nuevo crecimiento de los núcleos de población, menos densamente poblados. Son, en general, áreas pendientes de consolidación, y con servicios y urbanización incompleta o bien zonas donde esta tipología edificatoria ya está implantada.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Uso Residencial, Unifamiliar.	- Uso Residencial: alojamiento colectivo, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Terciario, admitiendo el 100% de la edificabilidad - Todos los demás	- Residencial, multifamiliar. - Comercial, cat. 3ª. - Industrial, cat. 3ª, 4ª. - Agropecuario cat. 2ª, 3ª

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	250m2.
SUPERFICIE MÁXIMA (m2)	6m.
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija.
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija.
PARCELACIONES	Superficie > 250m2. Fachada > 6m.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Unifamiliar aislada o pareada.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero.
BAJO CUBIERTA	Se permiten
APARCAMIENTO	1 plaza en el interior de la parcela por cada 100m2 construidos.

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	>= 3m.	>= 3m.
FONDO MÁXIMO	No se fija.	No se fija.
UNDEROS LATERALES	Adosado (en pareadas) a >= 3m.	Adosado (en pareadas) a >= 3m.
UNDERO POSTERIOR	>= 3m.	>= 3m.
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%)	60%
EDIF. NETA (m2/m2)	0,75m2/m2
ALTURA MÁXIMA	2 plantas (PB + 1) / 7 m
ALTURA MÍNIMA	No se fija
ALTURA EDIFICACIÓN	10m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 6 U2

NOMBRE	Unifamiliar. Grado 2.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Unifamiliar aislada o pareada.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- Se permite una única vivienda principal por parcela.
- En aprovechamiento secundario, como servicios auxiliares o garaje, se permite un 25% más de la edificabilidad máxima.
- Para la edificación pareada será necesario un compromiso expreso de ambos propietarios ante el Ayuntamiento.
- La edificación adosada o pareada deberá constituir una única unidad arquitectónica.
- El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Se permiten los cuerpos volados que cumplan con las condiciones generales de volumen.
- Se permiten los cuerpos abiertos que cumplan con las condiciones generales de volumen.
- Se permiten balcones, terrazas y miradores, con una longitud máxima del 40% del total de la fachada.
- En la fachada posterior a patio de parcela se permiten los vuelos, siempre dentro del fondo edificable.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

FACHADAS

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en estas Normas Urbanísticas.

- Se prohíbe la incorporación de personas con tambor al exterior.

CUBIERTAS

Coloración y material: Teja roja.
Forma y elementos: Los faldones tendrán una pendiente no superior a los 30º ó 57%; tendrán aleras sobre los cuerpos volados, o en su defecto a la línea de fachada, y no inferior a 30cm. de este último.
Huecos: Los huecos permitidos serán de tipo lucernario, no permitiéndose los buhardillos.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se permite utilizar materiales y colores que mantengan similares características que los indicados para fachadas. Su altura máxima será de 1m. de la parte opaca y 1,5m. en total, respetando la alineación oficial. Se cumplirán el resto de condiciones estéticas.

PUBLICIDAD



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Según condiciones generales higiénico sanitarios.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO 7 IL

NOMBRE	Industria ligera
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Nave industrial o de almacenaje aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Industrial

OBSERVACIONES

Corresponde con áreas de uso predominante industrial.

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Industrial en 7.1. - Industrial cat. 1ª y 2ª en 7.2.	- Residencial en 7.2., admitiendo el 100% de la edificabilidad y con aplicación de la ordenanza 1.2. - Todos los demás.	- Residencial en 7.1. - Agropecuario. - Industrial cat. 3ª y 4ª en 7.2.

CONDICIONES DE PARCELA

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	500m2 (1)
SUPERFICIE MÁXIMA (m2)	No se fija.
FRENTE MÍNIMO (m)	12m.
FONDO MÍNIMO (m)	El necesario para cumplir las condiciones de forma de parcela.
PARCELACIONES	Superficie > 500m2. Fachada: > 12m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Nave industrial o de almacenaje aislada.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten.
BAJO CUBIERTA	No se permite.
APARCAMIENTO	1 plaza por cada 100m2 construidos.
ALINEACIÓN EXTERIOR	PLANTA BAJA: No se fija. OTRAS PLANTAS: No se fija.
FONDO MÁXIMO	No se fija.
LINDEROS LATERALES	No se fija.
LINDERO POSTERIOR	No se fija.
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínima 2/3 h; sin huecos: mínima 1/2 h.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%)	75%
EDIF. NETA (m2/m2)	0,75m2/m2.
ALTURA MÁXIMA	1 planta (PB) / 8m. (2) (3)
ALTURA MÍNIMA	No se fija.
ALTURA EDIFICACIÓN	11m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 7 IL

NOMBRE	Industria ligera
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Nave industrial o de almacenaje aislada.
USO CARACTERÍSTICO	Industrial

OBSERVACIONES

- (1) La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida por el frente mínimo.
(2) Excepto elementos especiales de la industria que requieran una altura mayor, previa justificación razonada.
(3) Excepto en las zonas de oficina, en las que se podrá dividir la altura total en dos plantas.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen de estas Normas Urbanísticas.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

FACHADAS

CUBIERTAS

Se prohíbe expresamente el uso de fibrocemento.
Se recomienda la teja roja o la chapa metálica en tonos rojizos o verdes.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se requerirá la materialización del cierre de parcela en caso de retranqueo de la edificación o si esta no estuviera construida. Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

PUBLICIDAD

CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUD PÚBLICA

Según condiciones generales higiénico-sanitarias.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO 8 CO

NOMBRE	Comercial-Servicios
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación Aislada o Adosada.
USO CARACTERÍSTICO	Terciario

OBSERVACIONES

Corresponde con áreas donde se establece el uso terciario como predominante o bien zonas donde este uso ya está implantado.

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Terciario, comercial.	Todos los demás.	- Vivienda multifamiliar. - Industrial, cat. 3ª-4ª - Agropecuario

CONDICIONES DE PARCELA

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	800m2
SUPERFICIE MÁXIMA (m2)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	20m.
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija.
PARCELACIONES	Aquellas que den como resultado parcelas iguales o superiores a la mínima.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación Aislada o Adosada.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero
BAJO CUBIERTA	Se permiten
APARCAMIENTO	1 plaza por cada 50m2 construidos.
ALINEACIÓN EXTERIOR	PLANTA BAJA: Sin retranqueo ó >3m. OTRAS PLANTAS: Sin retranqueo ó >3m.
FONDO MÁXIMO	No se fija
LINDEROS LATERALES	Sin retranqueo ó >3m.
LINDERO POSTERIOR	>5m.
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínima 2/3 h; sin huecos: mínima 1/2 h.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%)	80%
EDIF. NETA (m2/m2)	Definido por los demás parámetros.
ALTURA MÁXIMA	3 plantas (PB+2) / 10m.
ALTURA MÍNIMA	No se define
ALTURA EDIFICACIÓN	14m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 8 CO

NOMBRE	Comercial-Servicios
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación Aislada o Adosada.
USO CARACTERÍSTICO	Terciario

OBSERVACIONES

CONDICIONES DE VOLUMEN

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen de estas Normas Urbanísticas.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas serán libres, sin perjuicio de lo dispuesto en las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

FACHADAS

CUBIERTAS

Se prohíbe expresamente el uso de fibrocemento.
Se recomienda la teja roja o la chapa metálica en tonos rojizos o verdes.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

PUBLICIDAD

CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUD PÚBLICA

Según condiciones generales higiénico-sanitarias.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO 9 EC

NOMBRE	Equipamiento Compacto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación entre medianerías o exenta en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

DEFINICIÓN
Edificación destinada al uso equipamental, en edificación singular adosada o exenta, para el servicio de la ciudad.

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Uso Dotacional.	- Uso residencial, unifamiliar, como vivienda del personal, con una superficie no superior a 150 m ² . - Todos los demás	- Residencial, excepto vivienda del personal. - Industrial - Agropecuario

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	400 m ²
SUPERFICIE MÁXIMA (m ²)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	8 m
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija
PARCELACIONES	No se fija

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación entre medianerías o exenta en manzana compacta.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero
BAJO CUBIERTA	Se permiten con uso no vividero
APARCAMIENTO	1 plaza por cada 50m ² construidas (1)

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR	No se fija	>= 3 m
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

OCUPACIÓN (%)	70% o la existente(2)
EDIF. NETA (m ² /m ²)	1,4m ² /m ² o la existente
ALTURA MÁXIMA	Según la zona de uso global donde estén situadas.
ALTURA MÍNIMA	Una planta menos de la altura máxima permitida.
ALTURA EDIFICACIÓN	Según la zona de uso global donde esté situada (3)

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 9 EC

NOMBRE	Equipamiento Compacto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación entre medianerías o exenta en manzana compacta
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

(1) Siempre que la configuración física de la parcela lo permita.
(2) Se deberá destinar al menos un 30% de la parcela a espacio libre o zona ajardinada.
(3) En caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar, podrá utilizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y las específicas para la zona de uso global donde estén situadas.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas y las específicas para la zona de uso global donde estén situadas.

FACHADAS
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas y las específicas para la zona de uso global donde estén situadas.

CUBIERTAS
Se recomienda la Teja roja.
Debido al carácter particular de las edificaciones se admiten cubiertas singulares de materiales metálicos y otros que se justifiquen debidamente en el proyecto correspondiente.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

PUBLICIDAD

Según condiciones generales higiénico-sanitarias.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO 10 EA

NOMBRE	Equipamiento Abierto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta en gran parcela.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

DEFINICIÓN
Edificación de uso dotacional con implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

USO PREDOMINANTE	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PROHIBIDOS
- Uso Dotacional.	- Uso residencial, unifamiliar, como vivienda del personal, con una superficie no superior a 150 m ² . - Todos los demás	- Residencial, excepto vivienda del personal. - Industrial - Agropecuario

SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	1.000 m ²
SUPERFICIE MÁXIMA (m ²)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	20 m
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija
PARCELACIONES	No se fija

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta en gran parcela.
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permiten con uso no vividero
BAJO CUBIERTA	Se permiten con uso no vividero
APARCAMIENTO	1 plaza por cada 50m ² construidas (1)

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR	>= 5 m	>= 5 m
FONDO MÁXIMO	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES	>= 3 m	>= 3 m
LINDERO POSTERIOR	>= 3 m	>= 3 m
DISTANC. OTROS EDIFICIOS	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.	

OCUPACIÓN (%)	40%
EDIF. NETA (m ² /m ²)	1,40 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	2 plantas (PB+1) / 7 m (2)
ALTURA MÍNIMA	4,5 m (1 planta)
ALTURA EDIFICACIÓN	11m.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA 10 EA

NOMBRE	Equipamiento Abierto
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta en gran parcela.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional

(1) Siempre que la configuración física de la parcela lo permita.
(2) En caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada. De la misma forma ante la existencia de alturas superiores en edificios construidos con anterioridad a la aprobación de estas NNUU se admitirá su conservación, reforma y rehabilitación.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y las específicas para la zona de uso global donde estén situadas.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas y las específicas para la zona de uso global donde estén situadas.

FACHADAS
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales estéticas de estas Normas Urbanísticas.

CUBIERTAS
Se recomienda la Teja roja.
Debido al carácter particular de las edificaciones se admiten cubiertas singulares de materiales metálicos y otros que se justifiquen debidamente en el proyecto correspondiente.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

PUBLICIDAD

Según condiciones generales higiénico-sanitarias.

NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

11

EL

NOMBRE

Espacios Libres

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Señalado en los planos de ordenación

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA

Parques urbanos y áreas ajardinadas.

USO CARACTERÍSTICO

Espacios Libres y Zonas Verdes

RESERVAS

USO PREDOMINANTE

USOS COMPLEMENTARIOS

USOS PROHIBIDOS

SUPERFICIE MÍNIMA (m2)

No se fija

SUPERFICIE MÁXIMA (m2)

No se fija

FRENTE MÍNIMO (m)

No se fija

FONDO MÍNIMO (m)

No se fija

PARCELACIONES

No se fija

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA

Parques urbanos y áreas ajardinadas.

SÓTANO Y SEMISÓTANO

BAJO CUBIERTA

APARCAMIENTO

ALINEACIÓN EXTERIOR

>= 3 m

FONDO MÁXIMO

No se fija

LINDEROS LATERALES

>= 3 m

LINDERO POSTERIOR

>= 3 m

DISTANC. OTROS EDIFICIOS

Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h.

OCUPACIÓN (%)

5% (1)

EDIF. NETA (m2/m2)

0,05 m2/m2

ALTURA MÁXIMA

1 planta (PB) / 4 m (2)

ALTURA MÍNIMA

3 m (1 planta)

ALTURA EDIFICACIÓN

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

11

EL

NOMBRE

Espacios Libres

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Señalado en los planos de ordenación

TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA

Parques urbanos y áreas ajardinadas.

USO CARACTERÍSTICO

Espacios Libres y Zonas Verdes

RESERVAS

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICIONES ESTÉTICAS

FACHADAS

CUBIERTAS

CERRAMIENTOS DE PARCELA

PUBLICIDAD

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

14. Condiciones de desarrollo de ámbitos de ordenación

14.1. Objeto y contenido

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las determinaciones relativas a los siguientes ámbitos de ordenación establecidos por las presentes NNUU:

1. Unidades de Normalización en Suelo Urbano Consolidado.

2. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

3. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

4. Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado.

5. Planes Especiales.

14.2. Aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

2. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.

b) Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas mediante Estudio de Detalle.

14.3. Unidades de normalización de fincas en Suelo Urbano Consolidado.

Las presentes NNUU establecen una serie de agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Normalización, determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación, estableciéndose para cada una de ellas:

1. Delimitación, complementada con la reflejada en los planos de ordenación.

2. Edificios declarados fuera de ordenación.

3. Superficie de terrenos con destino a Usos Públicos.

4. Superficie de terrenos con destino a Usos Privados.

5. Otras condiciones particulares.

14.4. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Las presentes NNUU establecen la sectorización en Suelo Urbano No Consolidado, determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación, estableciéndose para cada sector:

1. Delimitación del sector en los planos de ordenación.

2. Objetivos y propuestas de ordenación.

3. Determinaciones vinculantes, que serán aquellas que no puedan modificarse con el planeamiento de desarrollo.

4. Superficie del sector, donde se señalan tanto la superficie neta, equivalente a la superficie total del sector descontando los sistemas generales previstos; y la superficie de sistemas generales adscritos.

5. Densidad máxima de edificación, expresada como índice en m² construibles por cada ha de suelo de sector, y como superficie máxima en m² construibles (excluidos sistemas generales).

6. Densidad máxima de vivienda, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, y como número de viviendas máximas construibles.

7. Densidad mínima de edificación, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, e igual a 20 viv/ha, y como número de viviendas mínimas construibles.

8. Índice de variedad de uso, sólo en sectores con uso predominante residencial, y equivalente a la reserva para viviendas con protección pública.

9. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

10. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:

- a) El uso predominante.
- b) Los usos compatibles.
- c) Los usos prohibidos.

11. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector; con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución con carácter de conexión.

14.5. Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado

Las presentes NNUU establecen la sectorización en Suelo Urbanizable Delimitado, determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación, estableciéndose para cada sector:

- 1. Delimitación del sector en los planos de ordenación.
- 2. Objetivos y propuestas de ordenación, con indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.
- 3. Determinaciones vinculantes, que serán aquellas que no puedan modificarse con el planeamiento de desarrollo.
- 4. Superficie del sector, donde se señalan tanto la superficie neta, equivalente a la superficie total del sector descontando los sistemas generales previstos; y la superficie de sistemas generales adscritos.
- 5. Densidad máxima de edificación, expresada como índice en m² construibles por cada ha de suelo de sector, y como superficie máxima en m² construibles (excluidos sistemas generales).
- 6. Densidad máxima de vivienda, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, y como número de viviendas máximas construibles.
- 7. Densidad mínima de edificación, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, e igual a 20 viv/ha, y como número de viviendas mínimas construibles.
- 8. Índice de variedad de uso, sólo en sectores con uso predominante residencial, y equivalente a la reserva para viviendas con protección pública.
- 9. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.
- 10. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
 - a) El uso predominante.
 - b) Los usos compatibles.
 - c) Los usos prohibidos.
- 11. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector; con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución con carácter de conexión.

14.6. Áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado

Las presentes NNUU establecen la delimitación en áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado, determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación, estableciéndose para cada área:

- 1. Delimitación del área en los planos de ordenación.
- 2. Objetivos y propuestas de ordenación.
- 3. Criterios de delimitación de los sectores.
- 4. Criterios de dotaciones urbanísticas, donde se señalan aquellas necesarias para el desarrollo del sector; incluyendo las conexiones con las existentes y las ampliaciones y refuerzos de las mismas que sean precisas.
- 5. Superficie del sector, donde se señalan tanto la superficie neta, equivalente a la superficie total del sector descontando los sistemas generales previstos; y la superficie de sistemas generales adscritos.
- 6. Densidad máxima de edificación, expresada como índice en m² construibles por cada ha de suelo de sector, y como superficie máxima en m² construibles (excluidos sistemas generales).
- 7. Densidad máxima de vivienda, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada Ha. de suelo de sector, y como número de viviendas máximas construibles.

8. Densidad mínima de edificación, sólo para sectores con uso predominante residencial, expresada como índice en número de viviendas construibles por cada ha de suelo de sector, e igual a 20 viv/ha, y como número de viviendas mínimas construibles.

9. Índice de variedad de uso, sólo en sectores con uso predominante residencial, y equivalente a la reserva para viviendas con protección pública.

10. Plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.

11. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:

- a) El uso predominante.
- b) Los usos compatibles.
- c) Los usos prohibidos.

12. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector; con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución con carácter de conexión.

14.7. Planes especiales

Las presentes NNUU determinan la necesidad de redactar y ejecutar tres Planes Especiales, o instrumentos equivalentes, con las siguientes finalidades concretas:

1. PE-01: Plan Especial de Protección de la zona arqueológica de San Benito, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

2. PE-02: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Sahagún, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3. PE-03: Plan Especial de Protección del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Sahagún, de obligada redacción conforme al artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Las NNUU establecen la remisión a dichos Planes Especiales, o instrumentos equivalentes, con carácter de Determinación de Ordenación General.

Las NNUU establecen para cada uno de estos Planes Especiales una serie de condiciones específicas de desarrollo, que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación, conforme al artículo 47 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León.

UNIDADES DE NORMALIZACIÓNUN-01

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR GENERAL

NÚCLEO:

Sahagún

NOMBRE:

UN-01

SUPERFICIE TOTAL (m²):

6.493

ORDENANZA DE APLICACIÓN:

Unifamiliar. Grado 2

TIPO DE ACTUACIÓN:

CONDICIONES DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN

FIGURA DE DESARROLLO:

Proyecto de Normalización y Urbanización

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN:

No tiene

SUPERFICIE DE VIALES (m²):

2.228

SUPERFICIE DE PARCELA NETA (m²):

4.265

PLAZO:

4 años

OTRAS CONDICIONES DE DESARROLLO

CONDICIONES DE DESARROLLO

- Se diseña una calle con una sección de 10m, que se desarrolla en sentido norte-sur.

- Igualmente se impone una céntrica de terreno en el extremo norte como sistema general de red vial, numerado como SG-01/02.

- Será preciso definir la red de este sistema general, así como implantar los servicios necesarios para que las parcelas resultantes tengan la condición de solar.

- Igualmente será preciso urbanizar este vial con el ancho posible que quede dentro de la unidad para garantizar la salida de vehículos que quede imposibilitada por la zona sur.

PARCELAS AFECTADAS

Parcelas: 2836303

FUERA DE ORDENACIÓN

MAPA DE ORDENACIÓN

Mapa de ordenación

SUEO-01

SUEO-02

SUNC-01

SUNC-02

SUNC-03

SUNC-04

SUNC-05

SUNC-06

SUNC-07

SUNC-08

SUNC-09

SUNC-10

SUNC-11

SUNC-12

SUNC-13

SUNC-14

SUNC-15

SUNC-16

SUNC-17

SUNC-18

SUNC-19

SUNC-20

SUNC-21

SUNC-22

SUNC-23

SUNC-24

SUNC-25

SUNC-26

SUNC-27

SUNC-28

SUNC-29

SUNC-30

SUNC-31

SUNC-32

SUNC-33

SUNC-34

SUNC-35

SUNC-36

SUNC-37

SUNC-38

SUNC-39

SUNC-40

SUNC-41

SUNC-42

SUNC-43

SUNC-44

SUNC-45

SUNC-46

SUNC-47

SUNC-48

SUNC-49

SUNC-50

SUNC-51

SUNC-52

SUNC-53

SUNC-54

SUNC-55

SUNC-56

SUNC-57

SUNC-58

SUNC-59

SUNC-60

SUNC-61

SUNC-62

SUNC-63

SUNC-64

SUNC-65

SUNC-66

SUNC-67

SUNC-68

SUNC-69

SUNC-70

SUNC-71

SUNC-72

SUNC-73

SUNC-74

SUNC-75

SUNC-76

SUNC-77

SUNC-78

SUNC-79

SUNC-80

SUNC-81

SUNC-82

SUNC-83

SUNC-84

SUNC-85

SUNC-86

SUNC-87

SUNC-88

SUNC-89

SUNC-90

SUNC-91

SUNC-92

SUNC-93

SUNC-94

SUNC-95

SUNC-96

SUNC-97

SUNC-98

SUNC-99

SUNC-100

UNIDADES DE NORMALIZACIÓN UN- 02

IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

NÚCLEO:	Sahagún
NOMBRE:	UN-02
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.665
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco
TIPO DE ACTUACIÓN	

CONDICIONES DE DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyecto de Normalización y Urbanización
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
SUPERFICIE DE VIALES (m2)	1.159
SUPERFICIE DE PARCELA NETA (m2)	1.506
PLAZO	2 años

CONDICIONES DE DESARROLLO

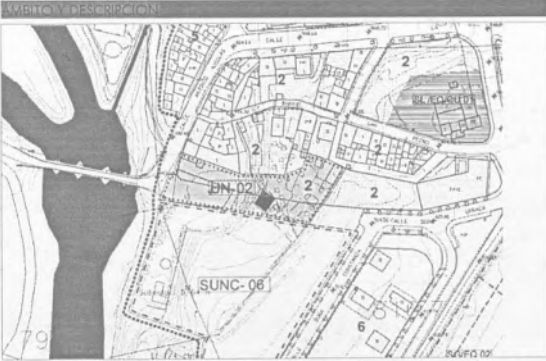
Se diseña una calle con una sección de 12m. que se desarrolla en prolongación del puente Castro.
Igualmente se impone como vinculante el edificio señalado como fuera de ordenación.
Será preciso definir la rasante y la urbanización del vial completo para garantizar la conexión de la salida del puente con la glorieta de la Avenida Fernando de Castro.

PARCELAS AFECTADAS

Completamente: 2529202, 2529203
Parcialmente: 2529703, 2529706

FUERA DE ORDENACIÓN

Edificación en 2529706



UNIDADES DE NORMALIZACIÓN UN- 03

IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

NÚCLEO:	Sahagún
NOMBRE:	UN-03
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.331
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Ensanche de casco
TIPO DE ACTUACIÓN	

CONDICIONES DE DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyecto de Normalización y Urbanización
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
SUPERFICIE DE VIALES (m2)	451
SUPERFICIE DE PARCELA NETA (m2)	1.880
PLAZO	4 años

CONDICIONES DE DESARROLLO

Se diseña una calle con una sección de 8m. que se desarrolla en dirección este-oeste y que enlaza la calle la Vega con la de la Constitución por prolongación de un vial cortado existente.
Igualmente se impone como vinculante el edificio señalado como fuera de ordenación.
El resto de los edificios afectados por el trazado del vial se consideran usos disconformes con el planeamiento.
Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de la calle.

PARCELAS AFECTADAS

Parcialmente: 3130601, 3130613

FUERA DE ORDENACIÓN

Edificación en 3130613



UNIDADES DE NORMALIZACIÓN UN- 04

IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

NÚCLEO:	Sahagún
NOMBRE:	UN-04
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.514
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Unifamiliar, Grado 2
TIPO DE ACTUACIÓN	

CONDICIONES DE DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyecto de Normalización y Urbanización
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
SUPERFICIE DE VIALES (m2)	462
SUPERFICIE DE PARCELA NETA (m2)	2.052
PLAZO	4 años

CONDICIONES DE DESARROLLO

Se diseña una calle con una sección de 8m. que se desarrolla en dirección este-oeste.
Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de la calle, conectando con los servicios existentes en la calle Las Lomas.

PARCELAS AFECTADAS

Completamente: 3227602, 3227615, 3227616
Parcialmente: 3227601, 3227603

FUERA DE ORDENACIÓN



UNIDADES DE NORMALIZACIÓN UN- 05

IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN

NÚCLEO:	Sahagún
NOMBRE:	UN-05
SUPERFICIE TOTAL (m2)	3.440
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Unifamiliar, Grado 2
TIPO DE ACTUACIÓN	

CONDICIONES DE DESARROLLO

FIGURA DE DESARROLLO	Proyecto de Normalización y Urbanización
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
SUPERFICIE DE VIALES (m2)	1.885
SUPERFICIE DE PARCELA NETA (m2)	1.555
PLAZO	4 años

CONDICIONES DE DESARROLLO

Se trata de una Unidad heredada de las Normas Subsidiarias anteriores, respecto de la cual se han realizado las siguientes modificaciones:
1.- Se ha modificado la situación del espacio libre previsto, dejando la zona residencial sobre las naves existentes.
2.- Este espacio libre se ha incorporado como Sistema General con la numeración: SG-EL-10.
Se diseña una calle con una sección de 10m. que enlaza la calle San Fabián con la de San Sebastián sobre la calle San Pelayo existente.
Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de la calle.

PARCELAS AFECTADAS

3528701, 3528702, 3528907, 3528908, 3528909, 3528910

FUERA DE ORDENACIÓN



UNIDADES DE NORMALIZACIÓN UN-06

NÚCLEO:	Sahagún
NOMBRE:	UN-06
SUPERFICIE TOTAL (m2)	3.211
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Unifamiliar, Grado 2
TIPO DE ACTUACIÓN	
FIGURA DE DESARROLLO	
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
SUPERFICIE DE VIALES (m2)	1.374
SUPERFICIE DE PARCELA NETA (m2)	1.837
PLAZO	4 años

CONDICIONES DE DESARROLLO	PARCELAS AFECTADAS
- Se diseña un vial con una sección de 8m. que se desarrolla en prolongación de la calle Guzmán el Bueno existente. - Igualmente están previstos dos nuevos viales como prolongaciones de las calles San Fabián y San Sebastián con una anchura de 10m. - Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad del viario proyectado.	3428606
	FUERA DE ORDENACIÓN



UNIDADES DE NORMALIZACIÓN UN-07

NÚCLEO:	Sahagún
NOMBRE:	UN-07
SUPERFICIE TOTAL (m2)	1.837
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Unifamiliar, Grado 2
TIPO DE ACTUACIÓN	
FIGURA DE DESARROLLO	
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
SUPERFICIE DE VIALES (m2)	492
SUPERFICIE DE PARCELA NETA (m2)	1.345
PLAZO	4 años

CONDICIONES DE DESARROLLO	PARCELAS AFECTADAS
- Se trata de una Unidad que modifica el trazado viario previsto en las Normas Subsidiarias anteriores para evitar un edificio existente en su recorrido. - La calle prevista tiene una sección de 12m. - Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de la calle.	3426603, 3426607
	FUERA DE ORDENACIÓN



UNIDADES DE NORMALIZACIÓN UN-08

NÚCLEO:	Sahagún
NOMBRE:	UN-08
SUPERFICIE TOTAL (m2)	3.244
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Unifamiliar, Grado 1
TIPO DE ACTUACIÓN	
FIGURA DE DESARROLLO	
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	No tiene
SUPERFICIE DE VIALES (m2)	660
SUPERFICIE DE PARCELA NETA (m2)	2.584
PLAZO	4 años

CONDICIONES DE DESARROLLO	PARCELAS AFECTADAS
- Corresponde con un Suelo Urbano Consolidado en las antiguas NNSS, cuyo vial ha sido ocupado ilegalmente por un vallado. Se mantiene el trazado y la anchura del vial previsto en las NNSS, dejando dicho vallado fuera de ordenación. - Se diseña una calle con una sección de 10m. que se desarrolla en dirección este-oeste. - Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de la calle, conectando con los servicios existentes en la calle Las Lomas.	Parcialmente: 3227601, 3228403, 3228405
	FUERA DE ORDENACIÓN



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC- 01

NOMBRE:	SUNC-01
NÚCLEO:	SAHAGUN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

UBICACIÓN	UBICACIÓN
- Situado en la zona sur-oeste del núcleo de Sahagún, en prolongación del Puente Canto.	
OBJETIVOS PROPUESTOS	
- Consolidación de una vía de 15m. de anchura en prolongación del acceso desde el Puente. - Definición de la nueva rasante de la calle. - Agrupación de las zonas verdes y equipamientos de casión obligatoria en el perímetro de la actuación en contacto con el río y permitir el paso de infraestructuras generales por las mismas. - Será preciso garantizar la protección frente a las líneas de alta tensión que atraviesan el sector.	

DETERMINACIONES VINCULANTES	DETERMINACIONES ORIENTATIVAS
- Todas las relativas al vial de nueva apertura en prolongación del puente del Canto. - Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.	

SECTOR CONTINUO		DENSIDADES	
\$ NETA (m2)	5.009	Índice	Ud
\$ SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha
\$ TOTAL (m2)	5.009	Dens. Max. Pobl.	27 Vv/Ha
		Dens. Min. Pobl.	20 Vv/Ha
			10 N°Vv
TITULARIDAD APROV.		ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	
PÚBLICA	10	PLAZO	4 años
PRIVADA	90	ÁMBITOS DE PLANEAM. ESPECIAL	No se definen.

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC- 02

NOMBRE:

SUNC-02

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Ubicación



Ubicación y descripción

- Situado en la zona su-este del núcleo de Sahagún, en la confluencia de las Avenidas Fernando Castro y Barroja Calderón.

Bienes y propiedades

- Resolución de la estructura viaria iniciada.
- Garantiza la protección frente a las líneas de alta tensión que atraviesa el sector.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS

SECTOR CONTINUO

No	DENSIDADES	Índice	Ud
4.198	Dens. Max. Edif.	5.000 m2/Ha	2.099 m2/ud
0	Dens. Max. Pobl.	30 Vv/Ha	13 N°Vv
4.198	Dens. Mín. Pobl.	20 Vv/Ha	8 N°Vv

TITULARIDAD APROV.

%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
10	210	PLAZO	8 años
90	1.889	ÁMBITOS DE PLANEAM. ESPECIAL	No se define

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	Todos los demás	

USOS COMPATIBLES

Todos los demás

USOS PROHIBIDOS

USOS PROHIBIDOS

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC- 04

NOMBRE:

SUNC-04

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Ubicación



Ubicación y descripción

- Situado en la zona sur del núcleo de Sahagún.

Bienes y propiedades

- Se diseña un trazado viario de una calle quebrada con una sección de 8m. en prolongación de las existentes en las Unidades de Normalización colindantes.
- Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de la calle, conectando con los servicios existentes en la calle Las Lomas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Se deberá dar continuidad a la Travesía Fernando de Castro.
- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS

SECTOR CONTINUO

No	DENSIDADES	Índice	Ud
5.806	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha	2.322 m2/ud
0	Dens. Max. Pobl.	27 Vv/Ha	16 N°Vv
5.806	Dens. Mín. Pobl.	20 Vv/Ha	12 N°Vv

TITULARIDAD APROV.

%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
10	232	PLAZO	8 años
90	2.090	ÁMBITOS DE PLANEAM. ESPECIAL	No se define

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	Todos los demás	

USOS COMPATIBLES

Todos los demás

USOS PROHIBIDOS

USOS PROHIBIDOS

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC- 03

NOMBRE:

SUNC-03

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Ubicación



Ubicación y descripción

- Situado en la zona sur del núcleo de Sahagún.

Bienes y propiedades

- Se diseña un trazado viario con dos calles con una sección de 8 Y 10m. en prolongación de las existentes en el suelo urbano colindante. Igualmente incorpora la embocadura de un tercer vial de 8m. según los planos de ordenación.
- Será preciso urbanizar y dar servicio a la totalidad de las calles, conectando con los servicios existentes en la calle Las Lomas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Se deberá dar continuidad a la Travesía Fernando de Castro.
- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS

SECTOR CONTINUO

No	DENSIDADES	Índice	Ud
7.611	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha	3.044 m2/ud
0	Dens. Max. Pobl.	27 Vv/Ha	21 N°Vv
7.611	Dens. Mín. Pobl.	20 Vv/Ha	15 N°Vv

TITULARIDAD APROV.

%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	- 10%
10	304	PLAZO	8 años
90	2.740	ÁMBITOS DE PLANEAM. ESPECIAL	No se define

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	Todos los demás	

USOS COMPATIBLES

Todos los demás

USOS PROHIBIDOS

USOS PROHIBIDOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 1

NOMBRE:

SUED-01

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Ubicación



Ubicación y descripción

- Situado al norte del núcleo de Sahagún, al sur del cementerio municipal.

Bienes y propiedades

- Definir un ámbito de implantación de una zona comercial.
- Garantizar un ámbito de protección de edificación residencial de no menos de 500m. desde el borde de la ampliación del cementerio.
- Mantener una zona verde perimetral en el extremo oeste en prolongación de los desarrollos residenciales situados al sur.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Deberá preverse una red de saneamiento de pluviales de hormigón con un diámetro de 800mm. sobre el sistema general de red viaria previsto en el extremo sur del sector.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS

SECTOR CONTINUO

SI	DENSIDADES	Índice	Ud.
12.454	Dens. Max. Edif.	4.767 m2/Ha	5.937 m2/ud
4.509	Dens. Max. Pobl.	Vv/Ha	N°Vv
16.963	Dens. Mín. Pobl.	Vv/Ha	N°Vv

TITULARIDAD APROV.

%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIENDA PROTEGIDA	
10	594	PLAZO	8 años
90	5.343	ÁMBITOS DE PLANEAM. ESPECIAL	No se define

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Terciario: comercial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

USOS COMPATIBLES

- Todos los demás

USOS PROHIBIDOS

- Industrial, cats. 3ª y 4ª
- Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

USOS PROHIBIDOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUEU- 2

NOMBRE: SUEU-02
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al norte del núcleo de Sahagún, al este del ferrocarril.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un ámbito de implantación de una zona comercial.
- Garantizar un ámbito de protección de edificación residencial de no menos de 500m. desde el borde de la ampliación del cementerio.
- Mantener una zona verde perimetral en el extremo oeste en prolongación de los desarrollos residenciales situados al sur y colindantes con la línea férrea, actuando como barrera ante ella.
- Garantizar los ámbitos de protección del sistema general ferroviario.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La conexión de la red de saneamiento de fecales deberá realizarse en el extremo norte de la situada en el la calle Bermejo Calderón o en otra de capacidad igual o superior.

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

- Se considerarán vinculados las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

SUPERFICIES FORMENORMALIZADAS	DENSIDADES	Índice	Ud.
SECTOR CONTINUO	SI		
S_NETA (m2)	13.789	Dens. Max. Edif. 3.938 m2/Ha	5.430 m2vp.
S_SS.GG. (m2)	1.725	Dens. Max. Pobl. Vv/Ha	NºVv
S_TOTAL (m2)	15.514	Dens. Mín. Pobl. Vv/Ha	NºVv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			OTRAS DETERMINACIONES		
TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA		
PÚBLICA	10	543	PLAZO		8 años
PRIVADA	90	4.887	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL		No se definen

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Terciario: comercial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª.
		- Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

USOS ADSCRITOS

EL-05

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUEU- 3

NOMBRE: SUEU-03
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al este del núcleo de Sahagún, al sur de la carretera LE-611

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un ámbito de implantación de una zona comercial.
- Garantizar las distancias de protección de la carretera LE-611.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Deberá preverse una vía de servicio en el margen de la carretera LE-611

- Deberá preverse una red de saneamiento de pluviales de hormigón con un diámetro de 600mm. paralelo al camino Escobar situado en el extremo sur del sector.

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES FORMENORMALIZADAS	DENSIDADES	Índice	Ud.
SECTOR CONTINUO	SI		
S_NETA (m2)	18.109	Dens. Max. Edif. 3.500 m2/Ha	6.338 m2vp.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl. Vv/Ha	NºVv
S_TOTAL (m2)	18.109	Dens. Mín. Pobl. Vv/Ha	NºVv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			OTRAS DETERMINACIONES		
TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA		
PÚBLICA	10	634	PLAZO		8 años
PRIVADA	90	5.704	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL		No se definen

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Comercial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª.
		- Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

USOS ADSCRITOS

EL-05

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUEU- 4

NOMBRE: SUEU-04
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al norte del núcleo de Sahagún, al este del ferrocarril.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Mantener una zona verde perimetral en el extremo este en prolongación de los desarrollos residenciales situados al sur y colindantes con la línea férrea, actuando como barrera ante ella.
- Situar la cesión de equipamientos en el entorno de la parcela de depósitos existente.
- Garantizar las distancias de protección de la carretera C-611.
- Incorporar un nuevo vial de penetración a la localidad de Sahagún.
- Garantizar los ámbitos de protección del sistema general ferroviario.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Se urbanizará el SG-RV como conexión del sector.

- La red de saneamiento de fecales deberá conectarse en el extremo de la calle Bermejo Calderón.

- Deberá preverse una red de saneamiento de pluviales de hormigón con un diámetro de 600mm. que transcurra por el margen del la línea férrea.

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

- Se considerarán vinculados las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

SUPERFICIES FORMENORMALIZADAS	DENSIDADES	Índice	Ud.
SECTOR CONTINUO	SI		
S_NETA (m2)	54.724	Dens. Max. Edif. 4.423 m2/Ha	24.204 m2vp.
S_SS.GG. (m2)	5.791	Dens. Max. Pobl. 30 Vv/Ha	164 NºVv
S_TOTAL (m2)	60.515	Dens. Mín. Pobl. 20 Vv/Ha	109 NºVv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			OTRAS DETERMINACIONES		
TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA		10%
PÚBLICA	10	2.420	PLAZO		6 años
PRIVADA	90	21.784	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL		No se definen

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª.
		- Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

USOS ADSCRITOS

RV-01 y EL-06

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUEU- 5

NOMBRE: SUEU-05
NÚCLEO: Sahagún

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al norte del núcleo de Sahagún, al este del ferrocarril y al sur de las depósitos existentes.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Mantener una zona verde perimetral en los terrenos colindantes con la línea férrea, actuando como barrera ante ella.
- Situar la cesión de equipamientos en el entorno de la parcela de depósitos existente.
- Garantizar las distancias de protección de la carretera C-611.
- Incorporar una nueva vía de penetración a la localidad de Sahagún.
- Garantizar los ámbitos de protección del sistema general ferroviario.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Deberá urbanizarse el SG-RV como conexión del sector.

- La red de saneamiento de fecales deberá conectarse en el extremo de la calle Bermejo Calderón.

- Deberá preverse una red de saneamiento de pluviales de hormigón con un diámetro de 600mm. que transcurra por el margen del la línea férrea.

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

- Se considerarán vinculados las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

SUPERFICIES FORMENORMALIZADAS	DENSIDADES	Índice	Ud.
SECTOR CONTINUO	SI		
S_NETA (m2)	30.298	Dens. Max. Edif. 4.565 m2/Ha	13.831 m2vp.
S_SS.GG. (m2)	4.276	Dens. Max. Pobl. 30 Vv/Ha	91 NºVv
S_TOTAL (m2)	34.574	Dens. Mín. Pobl. 20 Vv/Ha	61 NºVv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			OTRAS DETERMINACIONES		
TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA		10%
PÚBLICA	10	1.383	PLAZO		8 años
PRIVADA	90	12.448	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL		No se definen

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª.
		- Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

USOS ADSCRITOS

EL-07 y RV-09

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 6

NOMBRE:

SUED-06 CELULOSA

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Localización

Vigencia y descripción

Localización

Situado al suroeste de Sahagún.

Objetivos y justificación

- Cesión en concepto de Sistema General de Equipamientos de una parcela de 2.971m2 que incluye el edificio de la Celulosa según documentación gráfica. Incluir en dicha cesión el edificio de la celulosa que esté incluido en la parcela con cargo al 10% de cesión y según convenio urbanístico que se redacte al efecto conforme a los artículos 435 y ss. del R.U.O.L.
- Cesión de espacios libres suficientes en el margen del río que permitan el paso de canalizaciones de infraestructuras generales necesarias.
- Garantizar la protección de líneas de alta tensión necesaria.

Grado de vinculación de las determinaciones

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

Indicadores de ordenación

Indicadores de ordenación

SECTOR CONTINUO

Si	DENSIDADES	Índice	Ud.
13.310	Dens. Max. Edif.	4.900 m2/Ha	6.522 m2up.
2.971	Dens. Max. Pobl.	30 Vm/Ha	40 N°Vv
16.281	Dens. Min. Pobl.	20 Vm/Ha	27 N°Vv

Indicadores de ordenación

Indicadores de ordenación

TITULARIDAD APROV.

%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
10	652	PLAZO	8 años
PRIVADA	90	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª. - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

Notas y observaciones

SGEQ/04

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 8

NOMBRE:

SUED-08

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Localización

Vigencia y descripción

Localización

Situado al sur del núcleo de población.

Objetivos y justificación

- Promocionar el desarrollo de una gran zona de expansión situada al sur del núcleo de Sahagún del que este sector forma parte.
- Obtener una zona de equipamiento asociada al monumento de la Peregrina, que como sistema general, se obtenga con cargo a los sectores de suelo urbanizable de la zona sur.
- Garantizar las distancias de protección frente a corrientes electromagnéticas de las redes de alta tensión que atraviesan al sector.

Grado de vinculación de las determinaciones

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E-1/1000.

Indicadores de ordenación

Indicadores de ordenación

SECTOR CONTINUO

No	DENSIDADES	Índice	Ud.
8.381	Dens. Max. Edif.	4.975 m2/Ha	4.170 m2up.
2.043	Dens. Max. Pobl.	30 Vm/Ha	25 N°Vv
10.424	Dens. Min. Pobl.	20 Vm/Ha	17 N°Vv

Indicadores de ordenación

Indicadores de ordenación

TITULARIDAD APROV.

%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
10	417	PLAZO	6 años
PRIVADA	90	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª. - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

Notas y observaciones

EQ-02

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 7

NOMBRE:

SUED-07

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Localización

Vigencia y descripción

Localización

Situado al sur del núcleo de población y colindante con el colegio.

Objetivos y justificación

- Promocionar el desarrollo de una gran zona de expansión situada al sur del núcleo de Sahagún del que este sector forma parte.
- Obtener una zona de equipamiento asociada al monumento de la Peregrina, que como sistema general, se obtenga con cargo a los sectores de suelo urbanizable de la zona sur.
- Garantizar las distancias de protección frente a corrientes electromagnéticas de las redes de alta tensión que atraviesan al sector.

Grado de vinculación de las determinaciones

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E-1/1000.

Indicadores de ordenación

Indicadores de ordenación

SECTOR CONTINUO

No	DENSIDADES	Índice	Ud.
20.522	Dens. Max. Edif.	4.975 m2/Ha	10.210 m2up.
5.002	Dens. Max. Pobl.	30 Vm/Ha	62 N°Vv
25.524	Dens. Min. Pobl.	20 Vm/Ha	41 N°Vv

Indicadores de ordenación

Indicadores de ordenación

TITULARIDAD APROV.

%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
10	1.021	PLAZO	6 años
PRIVADA	90	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª. - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

Notas y observaciones

EQ-01

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 9

NOMBRE:

SUED-09

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Localización

Vigencia y descripción

Localización

Situado al sur del núcleo de población.

Objetivos y justificación

- Promocionar el desarrollo de una gran zona de expansión situada al sur del núcleo de Sahagún del que este sector forma parte.
- Obtener una zona de equipamiento asociada al monumento de la Peregrina, que como sistema general, se obtenga con cargo a los sectores de suelo urbanizable de la zona sur.
- Garantizar las distancias de protección frente a corrientes electromagnéticas de las redes de alta tensión que atraviesan al sector.

Grado de vinculación de las determinaciones

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E-1/1000.

Indicadores de ordenación

Indicadores de ordenación

SECTOR CONTINUO

No	DENSIDADES	Índice	Ud.
7.220	Dens. Max. Edif.	4.975 m2/Ha	3.592 m2up.
1.760	Dens. Max. Pobl.	30 Vm/Ha	22 N°Vv
8.980	Dens. Min. Pobl.	20 Vm/Ha	14 N°Vv

Indicadores de ordenación

Indicadores de ordenación

TITULARIDAD APROV.

%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
10	359	PLAZO	8 años
PRIVADA	90	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª. - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

Notas y observaciones

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 10

NOMBRE: SUED-10
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Localización



Ubicación y descripción

Situado al sur del núcleo de población y colindante con la calle Gibraltar.

Objetivos y propuestas

- Promocionar el desarrollo de una gran zona de expansión situada al sur del núcleo de Sahagún del que este sector forma parte.
- Obtener una gran espacio libre asociado al monumento de la Peregrina, que como sistema general, se obtenga con cargo a los sectores de suelo urbanizable de la zona sur.
- Integrarse en la trama urbana existente.
- Integrar las medianerías existentes en la trama edificatoria.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Definir un **límite de borde** en el extremo sur con una sección no inferior a 15m. En el que se incluirán:
 - Red de alcantarillado de PVC y diámetro 315mm.
 - Red de pluviales de hormigón y diámetro 800mm.
- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.
- Se establecerá una nueva impulsión con tubería de fundición de diámetro 250mm, que se conectará con los depósitos existentes en el norte.
- La parcela de equipamientos públicos se situará colindante con la depósitos de aguas existentes.

SECTOR CONTINUO	No	DENSIDADES	Índice	Ud.
S_NETA (m2)	33.909	Dens. Max. Edif.	4.975 m2/Ha	16.870 m2up
S_SS.GG. (m2)	8.266	Dens. Max. Pobl.	30 Vm/Ha	102 N°Vv
S_TOTAL (m2)	42.175	Dens. Min. Pobl.	20 Vm/Ha	68 N°Vv

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
PÚBLICA	10	1.687	PLAZO	6 años
PRIVADA	90	15.183	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª. - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

USO: RESIDENCIAL
EL-09

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 11

NOMBRE: SUED-11
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Localización



Ubicación y descripción

Situado en el extremo sureste con acceso desde la carretera de Grajal.

Objetivos y propuestas

- Completar la trama urbana desde la zona urbanizada hasta las naves industriales existentes.
- Completar e integrar la trama urbana existente.
- Deberá preverse una vía de servicio en el margen de la carretera a Grajal y mantener la alineación fijada en el suelo urbano colindante en su extremo norte.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Deberá preverse una vía de servicio en el margen de la carretera a Grajal.
- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

SECTOR CONTINUO	No	DENSIDADES	Índice	Ud.
S_NETA (m2)	8.146	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha	3.258 m2up
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	30 Vm/Ha	24 N°Vv
S_TOTAL (m2)	8.146	Dens. Min. Pobl.	20 Vm/Ha	16 N°Vv

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
PÚBLICA	10	326	PLAZO	6 años
PRIVADA	90	2.933	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª. - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

USO: RESIDENCIAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 12

NOMBRE: SUED-12
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Localización



Ubicación y descripción

Situado en el extremo sudoriental del núcleo de Sahagún.

Objetivos y propuestas

- Conseguir la estructuración de la trama urbana en este ámbito de la localidad, actualmente muy desintegrada.
- Integrar el viario existente con el del propio sector y el colindante.
- Definir un espacio libre como sistema general incluido dentro del sector con una superficie de 5.383m2, correspondiente con un 20% de su superficie bruta.
- Garantizar la adecuación de las redes principales a las que se conecta.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La red de saneamiento se conectará con la depuradora actualmente en construcción existente en la zona sureste.
- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

SECTOR CONTINUO	Si	DENSIDADES	Índice	Ud.
S_NETA (m2)	21.530	Dens. Max. Edif.	5.000 m2/Ha	10.765 m2up
S_SS.GG. (m2)	5.383	Dens. Max. Pobl.	30 Vm/Ha	65 N°Vv
S_TOTAL (m2)	26.913	Dens. Min. Pobl.	20 Vm/Ha	43 N°Vv

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
PÚBLICA	10	1.077	PLAZO	6 años
PRIVADA	90	9.689	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª. - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

USO: RESIDENCIAL
20% de la superficie bruta como espacios libres.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 13

NOMBRE: SUED-13
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

Localización



Ubicación y descripción

Situado en el extremo sudoriental del núcleo de Sahagún.

Objetivos y propuestas

- Conseguir la estructuración de la trama urbana en este ámbito de la localidad, actualmente muy desintegrada.
- Integrar el viario existente con el del propio sector y el colindante.
- Definir un espacio libre como sistema general incluido dentro del sector con una superficie de 5.446m2, correspondiente con un 20% de su superficie bruta.
- Garantizar la adecuación de las redes principales a las que se conecta.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La red de saneamiento se conectará con la depuradora actualmente en construcción existente en la zona sureste.
- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

SECTOR CONTINUO	Si	DENSIDADES	Índice	Ud.
S_NETA (m2)	21.786	Dens. Max. Edif.	5.000 m2/Ha	10.893 m2up
S_SS.GG. (m2)	5.446	Dens. Max. Pobl.	30 Vm/Ha	65 N°Vv
S_TOTAL (m2)	27.232	Dens. Min. Pobl.	20 Vm/Ha	44 N°Vv

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
PÚBLICA	10	1.089	PLAZO	6 años
PRIVADA	90	9.804	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª. - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª.

USO: RESIDENCIAL
20% de la superficie bruta como espacios libres.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 14

NOMBRE: SUED-14
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al norte del núcleo de Sahagún.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un ámbito para la ubicación de naves industriales y de almacenamiento.
- Garantizar las distancias de protección de la carretera C-611.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La conexión de la red de saneamiento de fecales deberá realizarse en el extremo norte de la situada en el la calle Bermejo Calderón o en otra de capacidad igual o superior.

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES PORMENORIZADAS		DENSIDADES PORMENORIZADAS	
SECTOR CONTINUO	SI	DENSIDADES	Índice Ud.
S_NETA (m2)	36.294	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha 14.518 m2 up.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	Viv/Ha N°Viv
S_TOTAL. (m2)	36.294	Dens. Min. Pobl.	Viv/Ha N°Viv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		OTRAS DETERMINACIONES	
TITULARIDAD APROV.	% m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	
PÚBLICA	10 1.452	PLAZO	8 años
PRIVADA	90 13.066	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial	- Todos los demás	- Residencial

S.G.G. ADSCRITOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 15

NOMBRE: SUED-15
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al norte del núcleo de Sahagún.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un nuevo ámbito para la ubicación de naves industriales y de almacenamiento.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES PORMENORIZADAS		DENSIDADES PORMENORIZADAS	
SECTOR CONTINUO	SI	DENSIDADES	Índice Ud.
S_NETA (m2)	40.598	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha 16.239 m2 up.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	Viv/Ha N°Viv
S_TOTAL. (m2)	40.598	Dens. Min. Pobl.	Viv/Ha N°Viv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		OTRAS DETERMINACIONES	
TITULARIDAD APROV.	% m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	
PÚBLICA	10 1.624	PLAZO	8 años
PRIVADA	90 14.815	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial	- Todos los demás	- Residencial

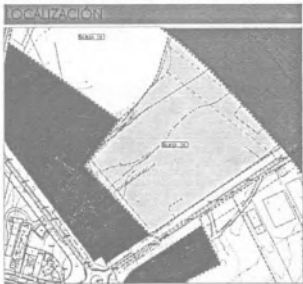
S.G.G. ADSCRITOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 16

NOMBRE: SUED-16
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al norte del núcleo de Sahagún, al norte de la carretera LE-251.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un nuevo ámbito para la ubicación de naves industriales y de almacenamiento.
- Garantizar las distancias de protección de la carretera LE-251.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES PORMENORIZADAS		DENSIDADES PORMENORIZADAS	
SECTOR CONTINUO	SI	DENSIDADES	Índice Ud.
S_NETA (m2)	50.201	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha 20.080 m2 up.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	Viv/Ha N°Viv
S_TOTAL. (m2)	50.201	Dens. Min. Pobl.	Viv/Ha N°Viv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		OTRAS DETERMINACIONES	
TITULARIDAD APROV.	% m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	
PÚBLICA	10 2.008	PLAZO	8 años
PRIVADA	90 18.072	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial	- Todos los demás	- Residencial

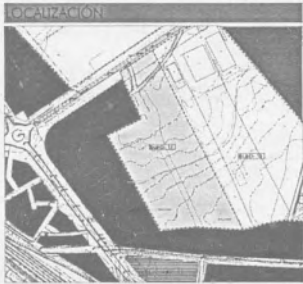
S.G.G. ADSCRITOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 17

NOMBRE: SUED-17
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al norte del núcleo de Sahagún, al sur de la carretera LE-251.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un nuevo ámbito para la ubicación de naves industriales y de almacenamiento.
- Garantizar las distancias de protección de las carreteras LE-251.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Deberá mantenerse la alineación del tramo urbano colindante situado en el margen de la carretera LE-251.

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES PORMENORIZADAS		DENSIDADES PORMENORIZADAS	
SECTOR CONTINUO	SI	DENSIDADES	Índice Ud.
S_NETA (m2)	31.204	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha 12.482 m2 up.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	Viv/Ha N°Viv
S_TOTAL. (m2)	31.204	Dens. Min. Pobl.	Viv/Ha N°Viv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		OTRAS DETERMINACIONES	
TITULARIDAD APROV.	% m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	
PÚBLICA	10 1.248	PLAZO	8 años
PRIVADA	90 11.233	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial	- Todos los demás	- Residencial

S.G.G. ADSCRITOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 18

NOMBRE: SUED-18
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al norte del núcleo de Sahagún, al sur de la carretera LE-251.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un nuevo ámbito para la ubicación de naves industriales y de almacenamiento.
- Garantizar las distancias de protección de las carreteras LE-251.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES FORMENORIZADAS		DENSIDADES FORMENORIZADAS	
SECTOR CONTINUO		DENSIDADES	
		Índice	Ud.
S_NETA (m2)	63.099	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha 25.240 m2up.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	Vu/Ha N°Vu
S_TOTAL (m2)	63.099	Dens. Min. Pobl.	Vu/Ha N°Vu

SITUACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			OTRAS DETERMINACIONES		
TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%	
PÚBLICA	10	2.524	PLAZO	8 años	
PRIVADA	90	22.716	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen	

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial	- Todos los demás	- Residencial

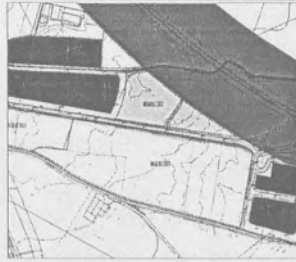
SUELO ASERTOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 19

NOMBRE: SUED-19
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al oeste del núcleo de Sahagún, entre el camino de la Virgen y la carretera LE-611.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un nuevo ámbito para la ubicación de naves industriales y de almacenamiento.
- Garantizar las distancias de protección de la carretera LE-611.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Deberá preverse una vía de servicio en el margen de la carretera LE-611.
- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES FORMENORIZADAS		DENSIDADES FORMENORIZADAS	
SECTOR CONTINUO		DENSIDADES	
		Índice	Ud.
S_NETA (m2)	17.788	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha 7.115 m2up.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	Vu/Ha N°Vu
S_TOTAL (m2)	17.788	Dens. Min. Pobl.	Vu/Ha N°Vu

SITUACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			OTRAS DETERMINACIONES		
TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA		
PÚBLICA	10	712	PLAZO	8 años	
PRIVADA	90	6.404	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen	

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial	- Todos los demás	- Residencial

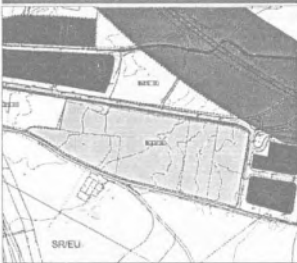
SUELO ASERTOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 20

NOMBRE: SUED-20
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado en el extremo este del núcleo de Sahagún, limitado al este por el polígono industrial existente.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un nuevo ámbito para la ubicación de naves industriales y de almacenamiento.
- Garantizar las distancias de protección de la carretera LE-611.
- Dar salida a la ronda sur mediante una vía con una sección no inferior a los 25m. que conecte con la ruta de salida sobre la carretera LE-611.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Deberá preverse una vía de servicio en el margen de la carretera LE-611.
- Deberá preverse una red de saneamiento de pluviales de hormigón con un diámetro de 600mm. paralelo al camino Escobar situado en el extremo sur del sector.

SUPERFICIES FORMENORIZADAS		DENSIDADES FORMENORIZADAS	
SECTOR CONTINUO		DENSIDADES	
		Índice	Ud.
S_NETA (m2)	65.272	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha 26.109 m2up.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	Vu/Ha N°Vu
S_TOTAL (m2)	65.272	Dens. Min. Pobl.	Vu/Ha N°Vu

SITUACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			OTRAS DETERMINACIONES		
TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA		
PÚBLICA	10	2.611	PLAZO	8 años	
PRIVADA	90	23.498	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen	

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial	- Todos los demás	- Residencial

SUELO ASERTOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 21

NOMBRE: SUED-21
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO
- Coincidente con el SAU de uso industrial definido por las anteriores Normas Urbanísticas.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Mantener las condiciones de desarrollo del antiguo sector industrial.
- Cumplir las determinaciones señaladas por los informes de la Unidad de Carreteras en León de la Demarcación de Carreteras de Estado en Castilla y León Occidental del Ministerio de Fomento y que dicen:
1. Sea compatible con los usos contemplados en la Ley 25/1988 de Carreteras, de 29 de julio, en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y, en especial, la línea de edificación, que deberá situarse, como mínimo, a 25 m de la arista exterior de la calzada de la CN-120.
2. Sin afectar al Camino de Santiago, ni a sus elementos funcionales, cunetas, accesos, plantaciones, etc.; dejando 10 m arista exterior de la explanación desde el Camino de Santiago

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES FORMENORIZADAS		DENSIDADES FORMENORIZADAS	
SECTOR CONTINUO		DENSIDADES	
		Índice	Ud.
S_NETA (m2)	67.397	Dens. Max. Edif.	4.000 m2/Ha 26.959 m2up.
S_SS.GG. (m2)	0	Dens. Max. Pobl.	Vu/Ha N°Vu
S_TOTAL (m2)	67.397	Dens. Min. Pobl.	Vu/Ha N°Vu

SITUACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			OTRAS DETERMINACIONES		
TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA		
PÚBLICA	10	2.696	PLAZO		
PRIVADA	90	24.263	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen	

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial		

SUELO ASERTOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 22

NOMBRE:

SUED-22

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado en el extremo este del núcleo de Sahagún, limitado al oeste por el sector industrial propuesto en las anteriores normas y al este por la nueva ronda.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Definir un nuevo ámbito para la ubicación de naves industriales y de almacenamiento.
- Garantizar las distancias de protección de la carretera LE-611 y la nueva vía de circunvalación.
- Con el objetivo de garantizar un aislamiento acústico suficiente el instrumento que establezca la ordenanza detallada deberá incluir un Estudio de protección del ruido conforme a la Ley 37/2003 de 17 noviembre de Ruido.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

-Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

SUPERFICIES PORMENORIZADAS

	No
SECTOR CONTINUO	
S_NETA (m2)	64.575
S_SS.GG. (m2)	0
S_TOTAL (m2)	64.575

DENSIDADES PORMENORIZADAS

	DENSIDADES	Índice	Ud.
		4.000 m2/Ha	25.830 m2up.
	Dens. Max. Edif.		
	Dens. Max. Pobl.	Vu/Ha	NºViv
	Dens. Min. Pobl.	Vu/Ha	NºViv

SIGNIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA
PÚBLICA	10	2.583	PLAZO 8 años
PRIVADA	90	23.247	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Industrial	- Todos los demás	- Residencial

Símbolos Adicionales

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 24

NOMBRE:

SUED-24

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado en la zona oeste del núcleo de Sahagún, al norte del instituto y al oeste de la reguera existente.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Consolidación de una franja de zonas verdes y equipamientos a lo largo de la reguera existente.
- Integración de la reguera en la ordenación.
- En concepto de conexión con las vías públicas existentes será necesario urbanizar el Sistema General de Red Vialia adscrito al sector, consistente en una vía de 20m. de anchura en la zona oeste de la actuación.
- Será preciso garantizar la protección frente a las líneas de alta tensión que atraviesan el sector.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

-Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

-Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

SUPERFICIES PORMENORIZADAS

	Si
SECTOR CONTINUO	
S_NETA (m2)	12.678
S_SS.GG. (m2)	6.297
S_TOTAL (m2)	18.975

DENSIDADES PORMENORIZADAS

	DENSIDADES	Índice	Ud.
		4.191 m2/Ha	5.313 m2up.
	Dens. Max. Edif.		
	Dens. Max. Pobl.	25 Vu/Ha	32 NºViv
	Dens. Min. Pobl.	20 Vu/Ha	25 NºViv

SIGNIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA
PÚBLICA	10	531	PLAZO 8 años
PRIVADA	90	4.782	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

Símbolos Adicionales

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 23

NOMBRE:

SUED-23

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado en la zona norte del núcleo de Sahagún, al norte del instituto y al este de la reguera existente.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Consolidación de una franja de zonas verdes y equipamientos a lo largo de la reguera existente.
- Integración de la reguera en la ordenación.
- Consolidación de una vía de 20m. de anchura en la zona norte de la actuación.
- Integración del viario en la trama existente.
- Ampliación del ancho de la calleja de la presa a 7m.
- Integrar en el sistema viario el callejón que da acceso a la calleja de la presa.
- Garantizar la capacidad de las redes a las que se conecta.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

-Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

-Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

SUPERFICIES PORMENORIZADAS

	Si
SECTOR CONTINUO	
S_NETA (m2)	14.405
S_SS.GG. (m2)	1.346
S_TOTAL (m2)	15.751

DENSIDADES PORMENORIZADAS

	DENSIDADES	Índice	Ud.
		3.062 m2/Ha	4.411 m2up.
	Dens. Max. Edif.		
	Dens. Max. Pobl.	25 Vu/Ha	36 NºViv
	Dens. Min. Pobl.	20 Vu/Ha	29 NºViv

SIGNIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA
PÚBLICA	10	441	PLAZO 8 años
PRIVADA	90	3.970	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

Símbolos Adicionales

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUED- 25

NOMBRE:

SUED-25

NÚCLEO:

SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado en la zona oeste del núcleo de Sahagún, al norte de la Escuela Taller y al oeste de la reguera existente.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Consolidación de una franja de zonas verdes y equipamientos a lo largo de la reguera existente.
- Integración de la reguera en la ordenación.
- En concepto de conexión con las vías públicas existentes será necesario urbanizar el Sistema General de Red Vialia adscrito al sector, consistente en una vía de 25m. de anchura en la zona oeste de la actuación, incluyendo los taludes de tierra necesarios.
- Será preciso garantizar la protección frente a las líneas de alta tensión que atraviesan el sector.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

-Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señalados en los planos de ordenación deberán justificarse.

-Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E.1/1000.

SUPERFICIES PORMENORIZADAS

	Si
SECTOR CONTINUO	
S_NETA (m2)	10.190
S_SS.GG. (m2)	5.087
S_TOTAL (m2)	15.277

DENSIDADES PORMENORIZADAS

	DENSIDADES	Índice	Ud.
		4.198 m2/Ha	4.278 m2up.
	Dens. Max. Edif.		
	Dens. Max. Pobl.	25 Vu/Ha	25 NºViv
	Dens. Min. Pobl.	20 Vu/Ha	20 NºViv

SIGNIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.	ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA
PÚBLICA	10	428	PLAZO 8 años
PRIVADA	90	3.850	ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Residencial	- Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

Símbolos Adicionales

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 26

NOMBRE: SUED-26
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



AMBITO Y DESCRIPCIÓN
- Situado en la zona oeste del núcleo de Sahagún, al sur de la Escuela Taller y a ambos lados de la reguera existente.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Integración de la reguera en la ordenación.
- Consolidación de una vía de 25m. de anchura en la zona norte de la actuación.
- Aterrazamiento sucesivo para albergar tanto el nuevo viario oeste como la presa.
- Integración del viario en la trama existente.
- Creación de una playa de aparcamientos en el entorno del molino declarado fuera de ordenación.
- Será preciso garantizar la protección frente a las líneas de alta tensión que atraviesan el sector.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E:1/1000.

SUPERFICIES POR MENORAR

SECTOR CONTINUO	SI
\$_NETA (m2)	8.778
\$_SS.GG. (m2)	2.398
\$_TOTAL (m2)	11.176

DENSIDADES POR MENORAR

DENSIDADES	Índice	Ud.
Dens. Max. Edif.	3.565 m2/Ha	3.129 m2up.
Dens. Max. Pobl.	25 Vv/Ha	22 N°Vv
Dens. Min. Pobl.	20 Vv/Ha	18 N°Vv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10	313
PRIVADA	90	2.816

OTRAS DETERMINACIONES

ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
PLAZO	8 años
ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
-Residencial	Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

S.G.G. ADSCRITOS

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUED- 27

NOMBRE: SUED-27
NÚCLEO: SAHAGÚN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL



AMBITO Y DESCRIPCIÓN
- Situado en la zona oeste del núcleo de Sahagún, al norte del Puente Canto y a ambos lados de la reguera existente.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Integración de la reguera en la ordenación.
- Consolidación de una vía de 25m. de anchura en la zona norte de la actuación.
- Aterrazamiento sucesivo para albergar tanto el nuevo viario oeste como la presa.
- Integración del viario en la trama existente.
- Será preciso garantizar la protección frente a las líneas de alta tensión que atraviesan el sector.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES VINCULANTES

- Cualquier modificación de las determinaciones vinculantes señaladas en los planos de ordenación deberán justificarse.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E:1/1000.

SUPERFICIES POR MENORAR

SECTOR CONTINUO	SI
\$_NETA (m2)	13.672
\$_SS.GG. (m2)	5.216
\$_TOTAL (m2)	18.888

DENSIDADES POR MENORAR

DENSIDADES	Índice	Ud.
Dens. Max. Edif.	3.868 m2/Ha	5.288 m2up.
Dens. Max. Pobl.	25 Vv/Ha	34 N°Vv
Dens. Min. Pobl.	20 Vv/Ha	27 N°Vv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10	529
PRIVADA	90	4.759

OTRAS DETERMINACIONES

ÍNDICE DE VIVIENDA PROTEGIDA	10%
PLAZO	8 años
ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
-Residencial	Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

S.G.G. ADSCRITOS

ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO SUEND- 1

NOMBRE: SUEND-01
NÚCLEO: SAHAGÚN

LOCALIZACIÓN



AMBITO Y DESCRIPCIÓN
Situado al sur del núcleo de población.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Establecer una gran zona de desarrollo residencial en el sur del núcleo de Sahagún del que este sector forma parte.
- Obtener una zona de espacio libre asociada al monumento de la Peregrina como sistema general adscrito.
- Urbanizar un viaducto sobre el camino que delimita el sector en su margen sur con una sección no inferior a 15m.
- Garantizar las distancias de protección frente a corrientes electromagnéticas de las redes de alta tensión que atraviesan al sector.
- Garantizar la tramitación del impacto ambiental correspondiente.

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

- Criterio de superficie:
No podrán delimitarse sectores que den como resultado superficies inferiores a 5 Has. Será necesario, por lo tanto, desarrollar el sector de forma conjunta.

DOTACIONES URBANÍSTICAS

- Deberán realizarse una conexión directa e independiente con el colector principal que transcurre junto al río.
- Deberá urbanizarse la calle colindante con el sistema general de espacios libres adscrito y que desemboca en la Avenida de Fernando de Castro con una sección mínima de 15m.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E:1/1000.

CRITERIOS DE DESARROLLO

SUPERFICIES POR MENORAR	SI
\$_NETA (m2)	66.572
\$_SS.GG. (m2)	14.693
\$_TOTAL (m2)	81.265

DENSIDADES POR MENORAR	Índice	Ud.
Dens. Max. Edif.	4.639 m2/Ha	30.883 m2up.
Dens. Max. Pobl.	28 Vv/Ha	166 N°Vv
Dens. Min. Pobl.	20 Vv/Ha	133 N°Vv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10	3.088
PRIVADA	90	27.794

OTRAS DETERMINACIONES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	30%
PLAZO	8 años
ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
-Residencial	Todos los demás	- Industrial, cats. 3ª y 4ª - Agropecuario, cats. 2ª y 3ª

S.G.G. ADSCRITOS

EL-07

ÁREA DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO SUEND- 2

NOMBRE: SUEND-02
NÚCLEO: SAHAGÚN

LOCALIZACIÓN



AMBITO Y DESCRIPCIÓN
Situado en el extremo sudoriental del núcleo de Sahagún, en la margen izquierda de la carretera de Grial.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Establecer una gran zona de desarrollo residencial en el extremo sudoriental del núcleo de Sahagún del que este sector forma parte.
- Garantizar la tramitación del impacto ambiental correspondiente.

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

- Criterio de superficie:
No podrán delimitarse sectores que den como resultado superficies inferiores a 5 Has. Será necesario, por lo tanto, desarrollar el sector de forma conjunta.

DOTACIONES URBANÍSTICAS

- Deberán reservarse un total de 16.650m2 de SGG, sin definir, situados según se indica en los planos de ordenación. La alteración de su trazado deberá justificarse convenientemente.
- Se considerarán vinculadas las reservas de suelo señaladas en planos de ordenación de la Serie 2, E:1/1000.

CRITERIOS DE DESARROLLO

SUPERFICIES POR MENORAR	SI
\$_NETA (m2)	52.899
\$_SS.GG. (m2)	16.650
\$_TOTAL (m2)	69.549

DENSIDADES POR MENORAR	Índice	Ud.
Dens. Max. Edif.	4.996 m2/Ha	26.428 m2up.
Dens. Max. Pobl.	28 Vv/Ha	148 N°Vv
Dens. Min. Pobl.	20 Vv/Ha	106 N°Vv

SIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD APROV.	%	m2 u.p.
PÚBLICA	10	2.643
PRIVADA	90	23.786

OTRAS DETERMINACIONES

ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	30%
PLAZO	8 años
ÁMBITOS DE PLANEAM.ESPECIAL	No se definen

USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
-Residencial	Todos los demás	

S.G.G. ADSCRITOS

16.650 m2, según planos de ordenación

PLAN ESPECIAL PE-01

NOMBRE: PE-01
NÚCLEO: SAHAGÚN
SUPERFICIE: 18.847



DOCUMENTACIÓN

El Plan Especial incluirá:

- Una Memoria Justificativa de las determinaciones.
- Justificación de coherencia y compatibilidad con el Planeamiento General.
- Un catálogo, exhaustivo de todos los elementos que conformen el área afectada, incluidos aquellos de carácter ambiental, señalados con precisión en un plano topográfico, definiendo las clases de protección y tipos de actuación para cada elemento.
- Los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.
- Los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deban ser objeto de potenciación o conservación.
- La justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que excepcionalmente, el plan proponga.
- Normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico señalando con precisión las áreas de interés.
- Se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualesquiera otras.
- Normas específicas de urbanización.
- Requisitos técnicos que rijan la autorización de actividades.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Plan Especial de obligada redacción conforme al artículo 20.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, así como el artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- El objetivo será el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, la silueta paisajística, así como las características generales de su ambiente.
- Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien.
- Se establecerán para todos los usos públicos el orden de prioridad de su instalación en los edificios y espacios que fuesen aptos para ello.
- Se contemplarán las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Según Plan Especial	- Según Plan Especial	- Según Plan Especial

PLAN ESPECIAL PE-02

NOMBRE: PE-02
NÚCLEO: SAHAGÚN
SUPERFICIE: 105.881



DOCUMENTACIÓN

El Plan Especial incluirá:

- Una Memoria Justificativa de las determinaciones.
- Justificación de coherencia y compatibilidad con el Planeamiento General y con el Plan Especial del Camino de Santiago que afecta a un área idéntica en el interior del casco.
- Un catálogo, exhaustivo de todos los elementos que conformen el área afectada, incluidos aquellos de carácter ambiental, señalados con precisión en un plano topográfico, definiendo las clases de protección y tipos de actuación para cada elemento.
- Los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.
- Los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deban ser objeto de potenciación o conservación.
- La justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que excepcionalmente, el plan proponga.
- Normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico señalando con precisión las áreas de interés.
- Se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualesquiera otras.
- Normas específicas de urbanización.
- Requisitos técnicos que rijan la autorización de actividades.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Plan Especial de obligada redacción conforme al artículo 20.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, así como el artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- El objetivo será el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, la silueta paisajística, así como las características generales de su ambiente.
- Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien.
- Se establecerán para todos los usos públicos el orden de prioridad de su instalación en los edificios y espacios que fuesen aptos para ello.
- Se contemplarán las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Según Plan Especial	- Según Plan Especial	- Según Plan Especial

PLAN ESPECIAL PE-03

NOMBRE: PE-03
NÚCLEO: TÉRMINO MUNICIPAL DE SAHAGÚN
SUPERFICIE: 1.653.825



DOCUMENTACIÓN

El Plan Especial incluirá:

- Una Memoria Justificativa de las determinaciones.
- Justificación de coherencia y compatibilidad con el Planeamiento General y con el Plan Especial del Camino de Santiago que afecta a un área idéntica.
- Un catálogo, exhaustivo de todos los elementos que conformen el área afectada, incluidos aquellos de carácter ambiental, señalados con precisión en un plano topográfico, definiendo las clases de protección y tipos de actuación para cada elemento.
- Los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.
- Los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deban ser objeto de potenciación o conservación.
- La justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que excepcionalmente, el plan proponga.
- Normas específicas para la protección del patrimonio arqueológico señalando con precisión las áreas de interés.
- Se contemplarán específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualesquiera otras.
- Normas específicas de urbanización.
- Requisitos técnicos que rijan la autorización de actividades.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

- Plan Especial de obligada redacción conforme al artículo 20.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, así como el artículo 43.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- El objetivo será el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, la silueta paisajística, así como las características generales de su ambiente.
- Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. No se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien.
- Se establecerán para todos los usos públicos el orden de prioridad de su instalación en los edificios y espacios que fuesen aptos para ello.
- Se contemplarán las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.

USOS		
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- Según Plan Especial	- Según Plan Especial	- Según Plan Especial

15. Condiciones particulares en Suelo Rústico.
- 15.1. Objeto y contenido
- Las presentes NNUU establecen para cada Categoría de Suelo Rústico las condiciones de ordenación que se recogen de forma individualizada en las fichas que se adjuntan a continuación.
- 15.2. Determinaciones
- En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:
1. Adscripción de usos globales, indicando en cada caso:
 2. Los usos permitidos.
 3. Los usos autorizables.
 4. Los usos prohibidos.
 5. Otras condiciones particulares de los usos.
 6. Condiciones particulares de cada categoría.

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/C1

NOMBRE COMÚN. GRADO 1

DEFINICIÓN
Constituido por los terrenos que no se incluyen en ninguna de las otras categorías.

DELIMITACIÓN
Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
- Usos de construcciones e instalaciones, cat.1 - Obras Públicas e Infraestructuras, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio.	- Todos los demás.	- Vivienda Unifamiliar Aislada

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación.
- Las edificaciones existentes que superen la ocupación señalada tendrán, en caso de demolición, que ajustarse a las condiciones arriba expresadas, excepto las declaradas fuera de ordenación.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Según condiciones generales de volumen de estas Normas Urbanísticas, y particulares para el Suelo Rústico. Cuando la ocupación en planta sea superior a 300m², la edificación se organizará en cuerpos diferenciados, unidos entre sí o separados, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda en 25m.

CONDICIONES PARTICULARES

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/C2

NOMBRE COMÚN. GRADO 2

DEFINICIÓN
Constituido por los terrenos que no se incluyen en ninguna de las otras categorías en los entornos de los núcleos de Galleguillos y San Pedro de las Dueñas.

DELIMITACIÓN
Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
- Uso de construcciones e instalaciones, cat.1 - Obras Públicas e Infraestructuras, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio.	- Todos los demás.	

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación.
- Las edificaciones existentes que superen la ocupación señalada tendrán, en caso de demolición, que ajustarse a las condiciones arriba expresadas, excepto las declaradas fuera de ordenación.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Según condiciones generales de volumen de estas Normas Urbanísticas, y particulares para el Suelo Rústico. Cuando la ocupación en planta sea superior a 300m², la edificación se organizará en cuerpos diferenciados, unidos entre sí o separados, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda en 25m.

CONDICIONES PARTICULARES

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/EU

NOMBRE ENTORNO URBANO

DEFINICIÓN
Constituido por los terrenos del entorno del núcleo de Sahagún que interesa preservar para no comprometer su desarrollo futuro.

DELIMITACIÓN
Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
- Obras Públicas e Infraestructuras, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio.	- Todos los demás.	- Actividades Extractivas. - Vivienda Unifamiliar Aislada. - Intenes publicos, industriales, comerciales y de almacenamiento - Otros Usos, cat. Industria y Logística

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación.
- Las edificaciones existentes que superen la ocupación señalada tendrán, en caso de demolición, que ajustarse a las condiciones arriba expresadas, excepto las declaradas fuera de ordenación.

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICIONES PARTICULARES

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el artículo 11.3.3 de la presente normativa, con las siguientes matizaciones:
A. Se considerarán permitidos los usos compatibles con la conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas, así como las obras públicas e infraestructuras previstas por el planeamiento urbanístico, sectorial o territorial.
B. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos, sin perjuicio de los señalados en el apartado correspondiente:
1. Repoblaciones forestales que no requieran aterrazados ni otros movimientos de tierras, recomendándose la no utilización de especies que no sean propias del lugar.
2. Polígonos de huertos familiares.
3. Pequeños cobertizos agrícolas, definidos en 11.5.2-VI.

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/AT/BO

NOMBRE ASENTAMIENTO TRADICIONAL. BO

DEFINICIÓN
Comprende todos aquellos suelos que contienen asentamientos de bodegas tradicionales.

DELIMITACIÓN
Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
- Construcciones e instalaciones, bodegas tradicionales.	- Todos los demás.	- Construcciones e instalaciones, excepto las propias bodegas. - Actividades Extractivas. - Vivienda Unifamiliar Aislada. - Intenes publicos. - Otros Usos.

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Sólo se permitirán actuaciones de portadas semejantes a las existentes, que no requieran cubiertas independientes.

CONDICIONES PARTICULARES

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/PA

NOMBRE

PROTEGIDO AGROPECUARIO.

DEFINICIÓN

Constituido por los terrenos que se ha estimado proteger por su interés y calidad y tradición agropecuaria.

DELIMITACIÓN

Señalado en los planos de ordenación.

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS

USOS AUTORIZABLES

USOS PROHIBIDOS

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICIONES PARTICULARES

Los usos admitidos en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en la presente ficha, con las siguientes matizaciones:

A. Se considerarán permitidos los usos compatibles con la conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas, así como las obras públicas e infraestructuras previstas por el planeamiento urbanístico, sectorial o territorial.

B. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

1. Repoblaciones forestales u que no requieran alterazados ni otros movimientos de tierras, recomendándose la no utilización de especies que no sean propias del lugar.

2. Polígonos de huertos familiares.

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/PN/VC

NOMBRE

PROTEGIDO NATURAL. VEGAS Y CAUCES.

DEFINICIÓN

Constituye el SRIEPN todos los cauces de corrientes naturales, continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces públicos, acuíferos subterráneos y presas tanto de carácter público como privado. Esta normativa sectorial se superpone a la categoría de SR establecida en cada uno de sus márgenes.

DELIMITACIÓN

Incluye el cauce de los ríos Cea y Valderaduey, sus márgenes y las vegas que forman en torno a sus cauces.

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS

USOS AUTORIZABLES

USOS PROHIBIDOS

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación.

- El uso de construcciones e instalaciones sólo podrá realizarse cuando manifiestamente se justifique que no puede producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

- Se definen las siguientes áreas:

1. Cauce natural: Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias que se estiman por la media representativa de diez años consecutivos.

2. Riberas: Son las franjas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas hasta las cotas de máxima avenida.

3. Márgenes: Son los terrenos que lindan con los cauces.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Según condiciones generales de volumen de estas Normas Urbanísticas, y particulares para el Suelo Rústico.

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A lo largo de todo canal no cubierto, la línea de edificación guardará una separación mínima de 15 metros de los bordes exteriores del cauce.

Las acequias de riego tienen una protección especial de 3 metros en el suelo urbano y 5 metros en el suelo rústico medidos desde los bordes exteriores. Si estuvieran enterradas la distancia será de 1 metro desde el eje.

En todos los casos estas protecciones se extienden a ambas márgenes y hasta la línea de edificación.

Las presas tienen una protección especial de 7 metros en ambas márgenes medidos desde el eje en suelo urbano y de 10 metros en suelo rústico.

Se prohíbe la construcción de viviendas o instalaciones que viertan aguas residuales en un círculo con centro en la captación de agua y con un radio de 100 metros. Esta misma Norma afectará a los posibles embalses utilizados para el abastecimiento de agua en una franja de 200 metros sobre el nivel máximo normal de sus aguas y en una banda de 50 metros a ambas márgenes de los cursos fluviales.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; en concreto:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.

b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

c) Paso para el salvamento de personas o bienes.

d) Varado y amare de embarcaciones.

2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

B. Se admiten los usos agrícolas de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.

C. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

D. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a o previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

E. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

F. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

G. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

H. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

I. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

J. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

K. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengán rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/PC/YA

NOMBRE PROTEGIDO CULTURAL. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DEFINICIÓN Comprende todos aquellos suelos que contienen yacimientos arqueológicos según la carta arqueológica de la Junta de Castilla y León, y otros elementos declarados Bien de Interés Cultural.

DELIMITACIÓN Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
Las condiciones de uso serán las del tipo de Suelo Rústico en el que se inscriba el yacimiento.	Las condiciones de uso serán las del tipo de Suelo Rústico en el que se inscriba el yacimiento.	Las condiciones de uso serán las del tipo de Suelo Rústico en el que se inscriba el yacimiento.

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación.
- Las condiciones de edificación serán las del tipo de Suelo Rústico en el que se inscriba el yacimiento. Todas las edificaciones, incluso las que tengan carácter temporal deberán recabar un informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura.
- El uso de construcciones e instalaciones sólo podrá realizarse cuando manifiestamente se justifique que no puede producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen serán las del tipo de Suelo Rústico en el que se inscriba el Yacimiento.

CONDICIONES PARTICULARES

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes Normas Urbanísticas para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.
1.Legislación.
Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:
a) Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
b) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
c) Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
d) Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
e) Decreto 37/1985, de 11 de abril, por el que se establece la Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Castilla y León.
f) 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.
g) Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.
2. Otras condiciones.
a) Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo, realizándose una inspección por parte del Arqueólogo Provincial.
b) Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.
c) 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.
d) Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a 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.
e) 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.
f) 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.
g) En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:
- Apertura de caminos y viales: Carreteras, caminos de concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.,
- Movimientos de tierras de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.,
- Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.
- En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado 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 de Patrimonio Histórico Español (Art. 41.3), así como en la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Art. 60). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura.
3. Listado:
El listado de Yacimientos Arqueológicos está desarrollado en el apartado 1.1,3º del Catálogo de Protección.

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/PN/PA

NOMBRE PROTEGIDO NATURAL. PAISAJÍSTICO.

DEFINICIÓN Agrupa suelos que deben ser protegidos por sus valores naturales de carácter paisajístico.

DELIMITACIÓN Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
	- Todos los demás, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.	- Actividades Extractivas. - Vivienda Unifamiliar Aislada. - Interés público, industriales, comerciales y de almacenamiento - Otros Usos, cat: Industria y Logística

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen en la presente normativa.
- El uso de construcciones e instalaciones sólo podrá realizarse cuando manifiestamente se justifique que no puede producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICIONES PARTICULARES

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/PN/VP

NOMBRE PROTEGIDO NATURAL. VÍAS PECUARIAS

DEFINICIÓN Constituido por los terrenos que contienen Vías Pecuarias.

DELIMITACIÓN Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
	- Todos los demás.	- Construcciones e instalaciones. - Actividades Extractivas. - Vivienda Unifamiliar Aislada. - Rehabilitación, Reforma y Ampliación. - Interés público - Otros Usos

OBSERVACIONES

- Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen en la presente normativa.

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICIONES PARTICULARES

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. Su trazado se recoge en el Plano de Ordenación nº 1, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural en Suelo Rústico para estas Vías Pecuarias. Se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su normativa estatal y autonómica de desarrollo. Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros

usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural. En suelo rústico y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

Las Vías pecuarias clasificadas del término municipal son las siguientes:

Código	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	Amchura (m)	Longitud (m)
1	CORDEL	de el Burgo	37.61	
2	CORDEL	Molgar de Arriba	37.61 (1)	7.700 (2)
3	VEREDA	Zamorana	20.89 (1)	3.000
4	VEREDA	de Grajal	20.89(1)	200 (2)
5	COLADA	Zamorana	15 (1)	3.700 (2)
6	COLADA	de Villapeñal	15 (1)	3.200 (2)
7	COLADA	de San Nicolás	12 (1)	5.000

(1) Anchura previa a la concentración parcelaria, quedando reducido el ancho a siete metros en el tramo incluido dentro de la mencionada concentración.

(2) Las longitudes sólo hacen referencia al municipio de Sahagún antes de las incorporaciones de los de Joara y Galleguillos por lo que las distancias y trazados responden sólo a una parte del actual municipio de Sahagún.

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/PN/LA

NOMBRE PROTEGIDO NATURAL. LAGUNAS

DEFINICIÓN

Constituye un terreno, con carácter de humedal, ocupado por una serie de lagunas.

DELIMITACIÓN

Señalado en los planos de ordenación.

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
	- Todos los demás.	- Construcciones e Instalaciones - Obras Públicas e Infraestructuras - Actividades Extractivas. - Vivienda Unifamiliar Aislada. - Interés Público. - Otros Usos

OBSERVACIONES

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Según condiciones generales de volumen de estas Normas Urbanísticas, y particulares para el Suelo Rústico.

CONDICIONES PARTICULARES

- Se regirán por las condiciones establecidas para el Suelo Rústico Protegido Natural, Vegas y Cauces.

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/PN/LC

NOMBRE PROTEGIDO NATURAL LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA

DEFINICIÓN

Agrupar suelos que deben ser protegidos por estar incluidos en la RED Natura 2000, en cumplimiento de las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE. Se trata del Lugar de Importancia Comunitaria de las Riberas del Río Cea (ES4183069).

DELIMITACIÓN

Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
	- Todos los demás.	- Construcciones e Instalaciones - Obras Públicas e Infraestructuras - Actividades Extractivas. - Vivienda Unifamiliar Aislada. - Interés Público. - Otros Usos.

OBSERVACIONES

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos permitidos.

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICIONES PARTICULARES

- No se permiten usos edificatorios.

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO SR/PN/ZA

NOMBRE PROTEGIDO NATURAL. ZONA ESPECIAL PROTECCIÓN AVES

DEFINICIÓN

Agrupar suelos que deben ser protegidos por estar incluidos en la RED Natura 2000, en cumplimiento de las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE. Se trata de la Zona de Especial Protección de Aves de La Nava - Campos Norte (ES4190036).

DELIMITACIÓN

Señalado en los planos de ordenación

CONDICIONES DE LOS USOS

USOS PERMITIDOS	USOS AUTORIZABLES	USOS PROHIBIDOS
	- Interés Público.	- Construcciones e Instalaciones - Obras Públicas e Infraestructuras - Actividades Extractivas. - Vivienda Unifamiliar Aislada. - Interés Público. - Otros Usos.

OBSERVACIONES

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos permitidos.

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICIONES PARTICULARES

- No se permiten usos edificatorios.

16. Anexos.

16. 1. Convenio urbanístico de la celulosa.

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAHAGÚN Y DOÑA MARÍA JESUSA DE PRADO BAÑOS Y HERMANOS JAMBRINA DE PRADO

En Sahagún, a 15 de marzo de 2006

Reunidos

De una parte: Don José Manuel Lora García, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sahagún, asistido del Secretario de la Corporación don Santiago José Cadenas Gallego, que da fe del acto.

Y de otra parte:

Doña María Jesusa de Prado Baños, mayor de edad, con DNI número 09.527.986-Y y domicilio en Cistierna (León), avenida Constitución, número 29.

Don Alfredo Jambrina de Prado, mayor de edad, con DNI número 71.415.258 y domicilio en Cistierna (León), avenida Constitución, número 29.

Doña María Jesús Felicitas Jambrina de Prado, mayor de edad, con DNI número 71.409.722-N y domicilio en Madrid, C/ Carboneras, número 6.

Don Andrés Antolín Jambrina de Prado, mayor de edad, con DNI número 09.702.500-L y domicilio en Alcalá de Henares (Madrid), C/ Murillo, número 3.

Doña Ana María Jambrina de Prado, mayor de edad, con DNI número 09.713.536-S y don Juan Gregorio Díez Mata, mayor de edad, con DNI número 09.679898-A, con domicilio ambos en Alcalá de Henares (Madrid), Paseo de la Estación, nº 18.

Don Gonzalo Jambrina de Prado, mayor de edad, con DNI número 71.412.010-T y domicilio en la ciudad de Vigo, C/A Caleira, número. 6º A.

Intervienen

Don José Manuel Lora García y don Santiago José Cadenas Gallego, en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Sahagún, en su respectiva calidad de Alcalde-Presidente y Secretario, según facultades que resultan de sus respectivos nombramientos.

Doña María Jesusa de Prado Baños en su propio nombre y representación, don Alfredo Jambrina de Prado en su propio nombre y representación, haciéndolo a su vez también en nombre y representación de sus hermanos, doña María Jesús Felicitas, don Andrés Antolín, doña Ana María Jambrina de Prado, y de don Juan Gregorio Díez Mata en virtud de poder notarial otorgado al efecto ante el ilustre Sr. Notario de Madrid don José Manuel Hernández Antolín, con fecha 15 de marzo de 2005 y nº 1871 de orden de su protocolo, y de don Gonzalo Jambrina de Prado, en virtud de poder notarial otorgado al efecto ante el ilustre Sr. Notario de Vigo don José Pedro Riol López, con fecha 23 de marzo de 2005 y nº 1034 de orden de su protocolo. Se adjunta como Anexo I copia de los precitados poderes.

Todas las partes, según se intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Convenio Urbanístico y a tal fin

Exponen

I.- Que Doña María Jesusa de Prado Baños, Hermanos Jambrina de Prado y don Juan Gregorio Díez Mata son propietarios en pleno dominio de las siguientes fincas situadas en el término municipal de Sahagún, en las proporciones que constan en las notas simples del Registro de la Propiedad de Sahagún, que junto con la presente se acompañan:

- Rústica, en el municipio de Sahagún al paraje de San Francisco, con una superficie de 1 hectárea, 2 áreas y 62 centiáreas, linda al norte Fernando del Corral; al sur Julio del Corral Font; este carretera de Mayorga; oeste terreno municipal. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sahagún al tomo 1463, libro 106, folio 29, finca 11910.

- Rústica, en el municipio de Sahagún al paraje de San Francisco, con una superficie de 63 áreas, linda al norte con Eléctricas Leonesas SA (hoy Iberdrola SA), Mariano Gómez del Río y Lucinia Merino (de cuyas fincas las separa un barranco), antes herederos de Antolín Cabrero; al sur otra de Esperanza Miguel Santos; este carretera de

Mayorga; oeste finca de Esperanza Miguel Santos. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sahagún al tomo 199, libro 13, folio 116, finca 1056.

Las precitadas fincas registrales se corresponden con tres fincas catastrales (fincas 5023, 5022 y 5021 del Polígono 219) cuyas referencias son: 24142A219050230000MR, 24142A219050220000MK, y 24142A219050210000MO.

Se acompaña como Anexo II: Dos Notas Informativas Simples y tres certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a las fincas precitadas.

Con objeto de delimitar exhaustivamente los terrenos objeto del presente convenio, se ha realizado una medición topográfica de las referidas fincas por el Ingeniero Técnico don David Álvarez Cuevas, dando como resultado la misma la cantidad total de 16.280,91 m², siendo la delimitación de las fincas recogida en este informe, y que se concreta en el plano acotado que se acompaña como Anexo III, la que ambas partes reconocen como objeto del presente documento.

Situación urbanística de las fincas.

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Sahagún, cuyo texto refundido fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de León en su sesión de 5 de Diciembre de 1996, entrando en vigor tras la publicación del acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA (10-06-97) y en el de Castilla y León (02-06-97), la situación urbanística de las citadas fincas es la siguiente:

. Clasificación urbanística.- Clasificadas como suelo rústico.

. Categorización urbanística.- Categorizada como Suelo Rústico de Protección de Río.

II.- Que en la actualidad por el Ilmo. Ayuntamiento de Sahagún se están tramitando unas nuevas Normas Urbanísticas que habrán de sustituir a las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobado inicialmente el nuevo documento de Normas Urbanísticas Municipales por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 30 de diciembre de 2004, en el que se mantiene la clasificación de las Normas Subsidiarias y se categoriza como Suelo Rústico de Entorno Urbano.

III.- Que se ha presentado una alegación con fecha 7 de febrero de 2005 y nº de registro de entrada 357, por don Alfredo Jambrina de Prado, con domicilio en la avenida de la Constitución, nº 29, de la localidad de Cistierna en la provincia de León con código postal número 24800. En dicha alegación se trata de justificar que los citados terrenos tienen la consideración de Suelo Urbanizable Delimitado. Dicha alegación se incorpora en el Anexo IV del presente convenio.

IV.- Que efectivamente y conforme a las disposiciones de la legislación urbanística vigente es posible considerar los terrenos citados como Suelo Urbanizable Delimitado. Esta facultad ya estaba parcialmente recogida en las Normas Urbanísticas recientemente aprobadas al considerar la categoría de Entorno Urbano. Esta categoría de suelo sin protección especial se utiliza precisamente para evitar el condicionamiento del crecimiento futuro.

V.- Que el Ayuntamiento está interesado en el edificio de la antigua fábrica de la Celulosa y terreno colindante, situado en el interior de las parcelas citadas, al que pretende dar un uso público.

VI.- Que este edificio puede obtenerse con cargo a la cesión de aprovechamiento correspondiente conforme se estipula en el artículo 438 del RUCyL y las condiciones consideradas en dicho artículo.

VII.- Que expuesto todo lo anterior y para el mejor logro del objetivo propuesto es por lo que las partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico, con arreglo a las siguientes

Cláusulas

Primera.- Objeto del Convenio.-

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto acordar las determinaciones de planeamiento de la finca descrita en el Expositivo I anterior y que se establecerán directamente en el documento de las nuevas Normas Urbanísticas Municipales a aprobar provisionalmente, así como fijar las condiciones básicas para la ejecución de las refe-

ridas determinaciones de ordenación detallada en desarrollo de la gestión urbanística de la finca y en concreto la obtención por el Ilmo. Ayuntamiento de Sahagún de la edificación y el suelo del edificio de la antigua fábrica de celulosa y la parcela que le incluye.

Segunda.- Determinaciones de ordenación general a establecer directamente por las Normas Urbanísticas Municipales de Sahagún.-

2.1.- Al amparo del artículo 27 del RUCyL, que determina los criterios de clasificación del suelo urbanizable, se considera oportuna la estimación parcial de la alegación presentada y citada en el expositivo III. Esta nueva clasificación se incorporará en las nuevas Normas Urbanísticas Municipales a aprobar provisionalmente, modificando por lo tanto las determinaciones de ordenación general para las fincas descritas en el Expositivo I anterior que figuran en la documentación gráfica y escrita unida al presente Convenio (Anexo III) como parte integrante del mismo.

2.2.- Las condiciones del sector serán, como mínimo, las siguientes:

Sector continuo de Suelo Urbanizable Delimitado

Superficie total: 16.281 m²

Superficie neta: 13.310 m²

Superficie SSGG: 2.971 m²

Densidad máxima edificatoria: 4.900 m²/ha

Densidad máxima de población: 30 viv/ha

Titularidad Pública de aprovechamiento 10 % (652 m² u.p.)

Titularidad Privada de aprovechamiento 90 % (5.870 m² u.p.)

Tercera.- Gestión urbanística.-

3.1.- La gestión urbanística se efectuará mediante actuación integrada a desarrollar por la propiedad, en el sector delimitado por las nuevas Normas Urbanísticas. A tal fin, en el documento de nuevas Normas Urbanísticas a aprobar provisionalmente se delimitará un sector que será coincidente con la delimitación de las fincas descritas en el Expositivo I anterior que figura en el Anexo III unido al presente Convenio. El referido sector tendrá una superficie de dieciséis mil doscientos ochenta y un metros cuadrados (16.281 m²).

3.2.- Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el documento de nuevas Normas Urbanísticas que contenga la determinaciones de ordenación general establecidas en el presente convenio, doña María Jesusa de Prado Baños, Hermanos Jambrina de Prado y don Juan Gregorio Díez Mata, habrán de presentar a tramitación municipal dentro de los dos meses siguientes a la fecha del citado acuerdo de aprobación definitiva el correspondiente Plan Parcial de la totalidad del sector e idéntico plazo para la presentación del Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y urbanización a contar desde la aprobación definitiva del citado Plan Parcial. En cualquier caso el cómputo total de los plazos para la obtención de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación no podrá ser superior en ningún caso a dos años. En caso de incumplimiento de los plazos indicados el edificio de la celulosa así como la parcela calificada como Sistema General de 2.971 m² pasarán a titularidad municipal de forma inmediata y gratuita.

Cuarta.- Cesiones.

4.1.- Doña María Jesusa de Prado Baños, Hermanos Jambrina de Prado y don Juan Gregorio Díez Mata, cederán gratuitamente, libre de cargas y gravámenes y totalmente urbanizados, al Excmo. Ayuntamiento de Sahagún:

a) Los terrenos destinados a viario que se definan en la Ordenación Detallada correspondiente.

b) Los terrenos destinados a Sistema Local de espacios libres que se definan en la Ordenación Detallada correspondiente.

c) Los terrenos destinados a equipamiento que se definan en la Ordenación Detallada correspondiente.

d) Una parcela de Sistema General de Equipamiento con carácter genérico sobre la que se sitúa la fábrica de la celulosa, con una superficie mínima de 2.971 m².

e) El diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico de la Unidad o Unidades de Actuación.

f) Cualquier otro bien o derecho a cuya cesión venga obligado de acuerdo con la normativa de aplicación.

Quinta.- Del edificio de la celulosa.-

5.1.- Tal y como se planteaba en el expositivo quinto el Ayuntamiento está interesado en la obtención del edificio de la Celulosa situado en el interior del sector y está dispuesto a obtenerlo con cargo a la cesión de aprovechamiento correspondiente y según las normas señaladas en el artículo 438 del RUCyL. A tal fin se han realizado la valoración del edificio por el técnico municipal D. Laurentino Alonso Álvarez, arquitecto, colegiado en el de León con el número 1997.

5.2.- El valor total de las edificaciones existentes es de veinticinco mil ciento tres euros con cincuenta y un céntimos (25.103,51 euros).

La valoración efectuada por el Arquitecto municipal está recogida en el Anexo V incorporado a este Convenio como parte integrante del mismo.

Sexta.- Monetizaciones.-

6.1.- El cumplimiento del deber legal de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Sahagún del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico de la Unidad o Unidades de Actuación que conformen el Sector que se delimite coincidiendo con la finca descrita en el Expositivo I anterior, se concreta en 652 m², los cuales se monetizan en la cantidad de sesenta y nueve mil cuatrocientos veinticinco euros con sesenta y tres céntimos (69.425,63 €), conforme a la valoración detallada efectuada por el arquitecto municipal, la cual se encuentra recogida en el Anexo VI incorporado a este Convenio como parte integrante del mismo.

6.2.- El pago de la citada cantidad correspondiente con el deber de cesión se hará efectiva por doña María Jesusa de Prado Baños, Hermanos Jambrina de Prado y don Juan Gregorio Díez Mata, de la siguiente manera:

- Cesión de las edificaciones existentes en las fincas valoradas en 25.103,51 €.

- Pago en metálico de la diferencia hasta alcanzar el valor total, es decir cuarenta y cuatro mil trescientos veintidós euros con doce céntimos (44.322,12 €).

6.3.- Los valores expresados en los apartados 6.1. y 6.2. se entienden referidos a la fecha de firma del presente Convenio, sin perjuicio de su actualización hasta el momento en que se haga efectivo su pago, conforme a la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, experimentada desde el mes correspondiente a la firma de este Convenio hasta el mes anterior al acuerdo municipal de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

El pago de las cantidades en que se valoran las compensaciones equivalentes en metálico, con su debida actualización, así como las cesiones deberán hacerse efectivas una vez se otorgue por el Ayuntamiento de Sahagún la primera licencia para la edificación de viviendas en el sector objeto de la presente. No obstante lo anterior se establece como plazo máximo para hacer efectivo el pago en metálico y la cesión del edificio de la celulosa y la parcela que le incluye calificada como Sistema General por doña María Jesusa de Prado Baños, Hermanos Jambrina de Prado y don Juan Gregorio Díez Mata o quien en su posición se subrogue, el de un año a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

Séptima.- Tramitación del Convenio.

7.1.- El presente Convenio se someterá a su aprobación por el Pleno del Ilmo. Ayuntamiento de Sahagún, debiendo ser formalizado en documento administrativo dentro del mes siguiente a la fecha de notificación a la propiedad de la citada aprobación y debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia dentro del mes siguiente a su firma.

7.2.- De acuerdo con lo estipulado en el artículo 437.3 del RUCyL el presente convenio debe de entenderse como un acto preparatorio del correspondiente procedimiento de aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, no pudiendo disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones públicas compe-

tentes. A tal efecto el presente convenio deberá ser incorporado a la documentación del expediente de revisión de las N.U.M. una vez formalizado.

Octava.- Validez y eficacia del Convenio.

8.1.- Formalizado el presente Convenio Urbanístico en documento administrativo, el mismo quedará perfeccionado, siendo obligatorio para ambas partes firmantes y dando comienzo a su vigencia desde la ejecutividad de las Normas Urbanísticas Municipales en redacción (publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las N.U.M.).

8.2.- Doña María Jesusa de Prado Baños, Hermanos Jambrina de Prado y don Juan Gregorio Díez Mata, se obligan a elevar a público todas las determinaciones del presente convenio y en particular la cesión del edificio de la celulosa y la parcela que le incluye y calificada de Sistema General con una superficie de 2.971 m² a requerimiento del Ilmo. Ayuntamiento de Sahagún, en los plazos estipulados en la Cláusula Sexta, punto tres, párrafo segundo.

8.3.- En el supuesto de resultar aprobado definitivamente por el Órgano Autonómico competente el documento de las nuevas Normas Urbanísticas, el presente Convenio, una vez vigente, tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones y compromisos pactados por las partes que se asumen en el mismo, pudiendo cualquiera de las partes en caso de incumplimiento por la otra parte de lo pactado optar por su resolución, previo requerimiento expreso en tal sentido, o exigir su cumplimiento, en ambos casos con indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento.

Novena.- Trasmisión de la propiedad.

En el caso de que doña María Jesusa de Prado Baños, Hermanos Jambrina de Prado y don Juan Gregorio Díez Mata transmitieran la propiedad de las fincas objeto de este convenio descritas en el Expositivo I del mismo, el adquirente de las mismas se subrogará en los derechos y obligaciones que el presente convenio otorga, estando obligados doña María Jesusa de Prado Baños, Hermanos Jambrina de Prado y don Juan Gregorio Díez Mata, a notificar al Ayuntamiento de Sahagún la precitada transmisión en el plazo de siete días desde que la misma se produzca, indicando el nombre, apellidos (o razón social), NIF y dirección del adquirente.

Décima.- Naturaleza del Convenio.-

Este Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo, de modo que todas las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y en prueba de conformidad, se suscribe el presente Convenio Urbanístico en diez folios, escritos a una sola cara, en unión de sus Anexos que, en el número de seis, lo integran de forma indisoluble, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de la Villa de Sahagún (León).-El Alcalde, José Manuel Lora García.-Por la Propiedad, María Jesusa de Prado Baños, Alfredo Jambrina de Prado.-Ante mí, el Secretario, Santiago J. Cadenas Gallego.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

Abreviaturas.

AM	Aprovechamiento Medio Máximo
AP	Aprovechamiento Patrimonializable
AR	Aprovechamiento Real
BOCyL	Boletín Oficial de Castilla y León
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOP	Boletín Oficial de la Provincia
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo
DA	Disposición Adicional
EIA	Estudio de Impacto Ambiental
LUCyL	Ley de Urbanismo de Castilla y León
NNUU	Normas Urbanísticas Municipales
NNUUPP	Normas Urbanísticas Municipales con Ámbito Provincial

PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
RUCyL	Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
SU	Suelo Urbano
SU/C	Suelo Urbano Consolidado
SU/NC	Suelo Urbano No Consolidado
SUE	Suelo Urbanizable
SUED	Suelo Urbanizable Delimitado
SUEND	Suelo Urbanizable No Delimitado
SR	Suelo Rústico
UA	Unidad de Actuación

0. Presentación.

El presente documento contiene el Catálogo de Protección de las Normas Urbanísticas Municipales de Sahagún, provincia de León, contratado por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 115 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), como determinación de ordenación general de las Normas Urbanísticas, complementándose con el resto de documentación que integran las Normas Urbanísticas.

El documento se compone de dos grandes capítulos:

I. Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:

- a) Edificios y otros elementos construidos, descritos en una colección de fichas individualizadas.
 - b) Conjuntos Históricos
 - c) Yacimientos arqueológicos.
2. La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.
- a) Definición de tipos de intervención.
 - b) Protección de parcelas y protección de elementos.
 - c) Protección de espacios públicos o conjuntos urbanos.
 - d) Protección de Yacimientos arqueológicos.

Asimismo, el presente Catálogo de Protección incluye planos de localización y delimitación de los elementos catalogados, tanto en el medio urbano como en el rústico.

El trabajo ha sido realizado por Andrés Rodríguez Sabadell y Susana Valbuena Rodríguez, arquitectos, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

- Andrés Rodríguez Sabadell, Arquitecto.
 - Susana Valbuena Rodríguez, Arquitecto.
 - Ángel Mancebo Gules, Ingeniero de Caminos, C.Y.P.
 - Carlos López Aguado, Arquitecto.
 - Miguel Álvarez García, Geógrafo.
 - Camino Valbuena Rodríguez, economista
- León, mayo de 2007.-El Arquitecto, Andrés Rodríguez Sabadell.

I. Elementos incluidos en el catálogo de protección.

I.1. Relación de elementos protegidos.

1º. Delimitación de bienes de interés cultural y sus ámbitos de protección.

BIC Nº	CATEGORÍA	NOMBRE	LOCALIDAD	ÁMBITO
181	MONUMENTO	IGLESIA DE LA PEREGRINA	Sahagún	Propuesto
188	MONUMENTO	RUINAS DEL MONASTERIO S.FACUNDO Y S.PRIMITIVO	Sahagún	Propuesto: coincidente con la zona arq. Definido
189	MONUMENTO	IGLESIA DE SANTIRSO	Sahagún	Definido
190	MONUMENTO	IGLESIA DE SAN LORENZO	Sahagún	Definido
1692	CONJUNTO HISTÓRICO	LAVILLA	Sahagún	
2384	ZONA ARQ.	CONVENTO DE SAN BENITO	Sahagún	Propuesto
187	MONUMENTO	MONASTERIO DE S.PEDRO DE LAS DUEÑAS.	San Pedro de las Dueñas	Propuesto
	CONJ.HIST.	CAMINO DE SANTIAGO	Tér. de Sahagún	Definido

El Conjunto Histórico de la Villa de Sahagún únicamente cuenta con incoación de fecha 25/9/75.

Se proponen ámbitos de protección de la mayoría de los Bienes de Interés Cultural existentes en el municipio por no estar inclui-

dos expresamente en su declaración, salvo en las iglesias de San Tirso y San Lorenzo en los que se asume el existente.

Se hace coincidir el ámbito de las ruinas del Monasterio de San Facundo y San Primitivo con el de la Zona Arqueológica de San Benito.

El Conjunto Histórico del Camino de Santiago está siendo objeto de la redacción de un Plan Regional que incluye el Plan Especial de todo el su recorrido por la provincia de León. Se asumen por la presente normativa todas las determinaciones a que de lugar la redacción del citado Plan Especial.

2º. Edificios y otros elementos construidos.

Nº	NOMBRE	NUCLEO	PROTECCION
CH-01	VILLA DE SAHAGÚN	SAHAGÚN	AMBIENTAL
CH-02	CAMINO DE SANTIAGO	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-01	IGLESIA DE SAN BENITO	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº
EA-02	MONASTERIO BENEDICTINOS STA.	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº.
EA-03	IGLESIA DE LA PEREGRINA	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº.
EA-04	IGLESIA DE SAN LORENZO	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº.
EA-05	IGLESIA DE SAN TIRSO	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº.
EA-06	ARCO DE SAN BENITO	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº.
EA-07	IGLESIA DE LA TRINIDAD	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº.
EA-08	IGLESIA DE SAN JUAN	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº.
EA-09	IGLESIA DE SANTIAGO	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-10	ERMITA DE LA VIRGEN DEL PUENTE	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-11	PORTADA	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-12	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-13	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-14	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-15	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-16	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL
EA-17	PLAZA DE TOROS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-18	ESTACIÓN DE RENFE	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-19	ANTIGUA CÁRCEL	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-20	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-21	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-22	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-23	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-24	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-25	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-26	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-27	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-28	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-29	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-30	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-31	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-32	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-33	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-34	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-35	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-36	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-37	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-38	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-39	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-40	EDIFICIO DEVIVIENDAS	SAHAGÚN	AMBIENTAL
EA-41	IGLESIA DE SANTO TOMÁS	ARENILLAS DE VALDERADUEY	ESTRUCTURAL
EA-42	ERMITA	ARENILLAS DE VALDERADUEY	ESTRUCTURAL
EA-43	TORRE DE IGLESIA	ARENILLAS DE VALDERADUEY	AMBIENTAL
EA-44	IGLESIA DE SAN JUSTO	CELADA DE CEA	ESTRUCTURAL
EA-45	CAPILLA	GALLEGUILLAS DE CAMPOS	ESTRUCTURAL
EA-46	IGLESIA DEL SALVADOR	GALLEGUILLAS DE CAMPOS	ESTRUCTURAL
EA-47	IGLESIA DE SAN ANDRÉS	JOARA	ESTRUCTURAL
EA-48	CASA DEL CURA	JOARA	AMBIENTAL
EA-49	IGLESIA NTRA SRA DE LOS	RIOSEQUILLO	ESTRUCTURAL
EA-50	IGLESIA DE SAN MARTÍN	SAN MARTÍN DE LA CUEZA	ESTRUCTURAL
EA-51	IGLESIA	SAN PEDRO DE DUEÑAS	INTEGRAL GRADO Iº.
EA-52	IGLESIA DE SAN JUAN	SOTILLO DE CEA	ESTRUCTURAL
EA-53	IGLESIA DE SAN PEDRO	VILLALEBRÍN	ESTRUCTURAL
EA-54	IGLESIA SAN JUAN EVANGELISTA	VILLALMÁN	ESTRUCTURAL
IN-01	PUENTE CANTO	SAHAGÚN	INTEGRAL GRADO Iº.
IN-02	PUENTE DE LA ERMITA DEL PUENTE	SAHAGÚN	ESTRUCTURAL

Igualmente estarán catalogadas con protección estructural todas las bodegas y palomares existentes en el término municipal, y sea cual sea su estado de conservación y protegiendo, en función de este último, los siguientes aspectos:

a) En cuanto a las características fundamentales estará el sistema constructivo del conjunto que deba conservarse.

b) Respecto a la protección de elementos singulares será preceptivo un informe de los técnicos municipales sobre cuáles de ellos son los más representativos, incluyendo siempre los muros de piedra existentes.

3º. Relación de yacimientos arqueológicos.

Nº	NOMBRE	ÉPOCA
01	SAN MIGUEL DE CELADA	Bajomedieval cristiano
02	LOS PALOMARES	Paleolítico indeterminado
03	JOARA-PALOMARES	Paleolítico Indeterminado Bronce indeterminado
04	ERMITA DE LAS NIEVES	S. XIV. Bajomedieval cristiano
05	VILLALMÁN	Bajomedieval cristiano. Moderno (S. XVI- XVII)
06	VAL DE AVE	Visigodo Tardorromano
07	LOS PALOMARES	Paleolítico indeterminado. Hierro II
08	LA ALBARDA	Tardorromano
09	Km 2, DCH SAHA VALDERADUEY	Romano indeterminado
10	EL OLMILLO NORTE	Bajomedieval cristiano Moderno (S.XVI-XVII)
11	PUENTE ROMANO	Romano indeterminado
12	Km 2,5 IZQ SAHA GRAJAL	Bronce indeterminado
13	LA RIAGA-EL ALTAR	Medieval indeterminado
14	LA CIYUELA	Bajomedieval cristiano Moderno (S.XVI-XVIII)
15	LA REGUERA	Romano indeterminado
16	EL TUMBO	Romano indeterminado
17	EL MOLINO	Moderno (S. XVI-XVII)
18	MÁRGEN DERECHO, RÍO CEA	Medieval indeterminado
19	CAÑADA ZAMORANA I	Romano indeterminado
20	CAÑADA ZAMORANA II	Romano indeterminado
21	EL LAGUNAL	Romana
22	EL SANTO	Romana
23	LA PEREGRINA	
24	ENTERRAMIENTOS	S. XIII- XIV
25	PUNTA DE LANZA	
26	VILLACELANDRE	S. XIV
27	SAN ANDRÉS	S. XIV
28	VILLAVELLACO	S. XIV

2. Normativa de catálogo.

2. 1. Criterios de catalogación: Elementos y características determinantes a proteger en la edificación.

Se clasifican los elementos y características determinantes para la Catalogación de un edificio. Para cada edificio en particular se señalarán los elementos concretos que se consideran merecedores de esta catalogación.

1. Sistema estructural.

Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.

2. Organización interna.

Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.

3. Fachadas.

Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.

4. Elementos singulares.

Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir en las fichas algún otro:

- Portada.
- Blasones o escudos.
- Espadaña.
- Campanas
- Alero.
- Arco.

- g) Patio.
- h) Corredor o galería.
- i) Rejería y otros elementos de cerrajería.
- j) Carpinterías.
- k) Vidrieras.
- l) Chimeneas.
- m) Escaleras.

2.2. Tipos de obras e intervenciones sobre la edificación.

Las diferentes categorías de protección para la edificación y el espacio urbano establecidas en este Catálogo, requieren la consideración de distintas políticas de intervención en relación a sus características arquitectónicas, su estado de conservación, así como las necesidades de mejora de su calidad y habitabilidad.

En este sentido, en el presente apartado se definen los tipos de obras o intervenciones posibles sobre un elemento, a los efectos de establecer la gradación de protecciones en función de los tipos de obras permitidas dentro de cada protección.

1. Restauración.

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial. No se permiten en este proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales y de instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que fuera destinado.

2. Conservación

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vívidos existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

3. Consolidación.

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios incluidos en catálogo las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

4. Rehabilitación.

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.

2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

a) Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.

b) Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.

4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.

5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

5. Reestructuración.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "reestructuración total".

2. Las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. De ser necesario, las obras de reestructuración podrán alcanzar hasta el vaciado interior del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior.

3. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

6. Reconstrucción.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.

2. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

3. En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

7. Demolición.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

8. Elementos de impacto negativo.

Deben incluirse bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos contruidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración en el espacio de que se insertan.

2.3. Protección de edificios y otros elementos contruidos.

El presente Catálogo establece tres niveles de protección individualizada de elementos, en correspondencia con la significación arquitectónica de cada edificio, asociada a la calidad del espacio en que se ubica.

1º. Nivel de protección 1. Protección integral

1. Elementos a los que se aplica.

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

En relación con los edificios con Declaración de Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León; y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

Se establecen dos grados dentro de la Protección Integral.

a) Grado 1º: Se aplica este nivel a las edificaciones que representan hitos en la escena urbana, tengan o no la consideración de monumentos declarados.

b) Grado 2º: Se aplica este nivel a las edificaciones que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior.

2. Carácter de la protección.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen; o posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado. En el grado 2º se permite excepcionalmente la ubicación del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

3. Determinaciones.

a) Las obras permitidas con carácter preferente son las de conservación, restauración y consolidación. En todo caso, las actuaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse a efectos de investigación de la obra original.

b) Con carácter no preferente, en grado 2º, se autorizan las obras de rehabilitación necesarias para adecuar un edificio a nuevos usos dotacionales que persigan la mejora o revitalización de los usos dotacionales, siempre y cuando no supongan un riesgo de pérdida de daño de las características que motivaron la protección integral. En caso de que así lo establezca un Plan Director de Restauración de un edificio, se podrán autorizar actuaciones de rehabilitación con valoración arquitectónica y de reestructuración parcial.

c) Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

d) La obligatoriedad de conservación del edificio determina la conservación de alineaciones, así como las tapias y cerramientos de patios a fachada de las zonas no edificables.

e) Quedan prohibidas en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, a excepción de las obras de restauración en las que, según criterios técnicos, pueda ser conveniente diferenciar la parte original de la restaurada.

2º. Nivel de protección 2. Protección estructural.

1. Elementos a los que se aplica

Se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a edificios, elementos y agrupaciones que por su por su significación arquitectónica, constructiva o tipológica, o por contener parcialmente elementos de especial valor, se singularizan dentro del conjunto.

2. Carácter de la protección.

El grado de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos elementos interiores de valor archi-

tectónico, o característicos de la tipología primitiva, expresamente mencionados en la ficha correspondiente del catálogo.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

3. Determinaciones.

a) Las obras permitidas son las de restauración, conservación y consolidación, así como las de rehabilitación interior y exterior, con la posibilidad de eliminación o sustitución de los cuerpos y elementos de carácter espúreo o que constituyan impactos negativos sobre la edificación.

b) En casos justificados por cambios de uso, se permitirán aquellas obras de reestructuración parcial que supongan mejora en las condiciones de habitabilidad del edificio, con exclusión de la reestructuración extrema o total con vaciado, siempre que se mantengan las características genéricas de la tipología estructural.

c) Tanto en las obras de rehabilitación como en las de reestructuración parcial se permite el aumento de volumetría de edificio con los límites de alineación interior y altura, así como el resto de condiciones, establecidas por la normativa de edificación de las NNUU de las que este Catálogo forma parte.

d) Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación en sus fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

e) Quedan prohibidas en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, a excepción de las obras de restauración en las que, según criterios técnicos, pueda ser conveniente diferenciar la parte original de la restaurada y elementos puntuales de nuevo diseño en las partes no protegidas.

3º. Nivel de protección 3. Protección ambiental.

1. Elementos a los que se aplica.

Se aplica con carácter genérico a todas las edificaciones que están situadas dentro del casco histórico y que tengan la condición de tradicionales, entendiendo como tales aquellas edificaciones anteriores a 1950, y que están acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales.

Igualmente se aplica a los edificios señalados con este nivel en las fichas del Catálogo, correspondiendo a:

a) Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

b) Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

c) Espacios urbanos de calidad destacada.

2. Carácter de la protección.

El carácter de esta protección se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior. En cualquier caso, se podrán señalar elementos singulares interiores, que serán objeto de conservación.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

3. Determinaciones.

a) Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio, se permiten las de rehabilitación y reestructuración; estas últimas

cuando se justifique debidamente la inadecuación de los espacios interiores a condiciones de higiene y salubridad por necesidades de habitabilidad actuales. Cuando se justifique la imposibilidad de conservación de la fachada por estado de ruina e imposibilidad de consolidación, se permitirán las obras de reconstrucción, tal como se definen en el artículo correspondiente de estas Ordenanzas, con reposición obligada de los elementos que en ella se señalan.

b) En las de obras de reestructuración que impliquen el vaciado del edificio y en las de reconstrucción, las alturas de alero coincidirán con las del edificio primitivo.

c) Se permite la ampliación de los elementos catalogados en este nivel de protección, con las siguientes condiciones:

1. No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

2. No existir condiciones complementarias de protección del espacio libre de parcela que pudieran impedir la ampliación.

3. Altura: No se permite incremento de altura en número de plantas del edificio. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos por la Normativa de edificación.

4º. Eliminación de impactos negativos.

La catalogación de un edificio dentro de cualquiera de los anteriores niveles de protección, incluye en todos los casos la eliminación obligada de los elementos de Impacto Negativo que se indiquen en la correspondiente ficha de catalogación, como condición indispensable para la autorización de cualquier tipo de actuación sobre el elemento de que se trate.

2. 4. Patrimonio arqueológico.

En relación con los restos arqueológicos existentes en el municipio se estará a lo dispuesto en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y de la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español.

Los yacimientos situados en Suelo Rústico estarán sujetos a la normativa específica del Suelo Rústico con Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos (SR-PC-YC). Los elementos incluidos en la zona arqueológica de San Benito serán regulados por la Normativa que desarrolle el Plan Especial de Protección y, en su defecto, por la Legislación Sectorial vigente.

Como Estudio Complementario al presente Catálogo se redactó Informe de Técnico Arqueólogo, en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

11443

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

Tesorería General de la Seguridad Social

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LEÓN

Unidad de Recaudación Ejecutiva 24/02 – Ponferrada

EDICTO DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES SOBRE NOTIFICACIÓN A DEUDORES

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE del 27), según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (BOE del 14), que modifica la anterior, y la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE del 31), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y habiéndose intentado la notificación al interesado o su representante por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Tesorería General de la Seguridad Social, se pone de manifiesto, mediante el presente edicto, que se encuentran pendientes de notificar el acto que a continuación se indica:

NSS / CCC: — / 24101401858 - 24102424705

Nombre / razón social: Carbones Primitivo, SL

Domicilio: Av. de Portugal, nº 20, 3º A

Localidad: 24400 Ponferrada

Nº expediente: 62 24 07 000200 36

Nº documento o fecha: 13/11/2007

Unidad: URE 24 02 Ponferrada

Procedimiento: Aplazamiento sin efectos

En virtud de lo anterior dispongo que los sujetos pasivos, obligados con la Seguridad Social indicados, o sus representantes debidamente acreditados, podrán comparecer ante los órganos responsables de su tramitación en esta Dirección Provincial, en el plazo de diez días, contados desde el siguiente a la publicación del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para el conocimiento del contenido íntegro de los mencionados actos y constancia de tal conocimiento, en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, excepto festivos en la localidad. La unidad asignada a dichos actos administrativos es la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 24/02, con domicilio en calle Monasterio de Carracedo, 4-6, bajo, 24400 Ponferrada (León); y, con teléfono 987 456 340, y fax 987 456 341.

Asimismo, se advierte a los interesados que, de no comparecer en el citado plazo, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al vencimiento del plazo señalado para comparecer.

Ponferrada, a 27 de noviembre de 2007.—La Recaudadora Ejecutiva, Adelina Coedo Novo. 12209

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA

Administración nº 41/04

Para conocimiento de los afectados se publica la presente relación de documentación de afiliación devuelta por el servicio de Correos, y que no ha sido posible notificar en su domicilio, abriéndose el plazo de presentación de recurso de alzada, ante la Directora de la Administración de la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en Sevilla, dentro de los treinta días desde la presente publicación, de conformidad con el artículo 71 del texto refundido de la Ley de Procedimiento Laboral, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/1995, de 7 de abril (BOE del 11).

Nombre: Nadiya Levina.

Afiliación: 41 1099789861.

Domicilio: Señor de Bembibre, 40.

Localidad: 24544 Carracedo del Monasterio.

Motivo: R.E.A.-Comunicación baja.

Sevilla, 22 de noviembre de 2007.—La Directora de la Administración: Rosario Pimentel Luque. 12458

Ministerio de Medio Ambiente

Confederación Hidrográfica del Duero

Secretaría General

APROBACIÓN DEL CANON DE REGULACIÓN Y DE LAS TARIFAS DE UTILIZACIÓN DEL AGUA CORRESPONDIENTES A LA JUNTA DE EXPLOTACIÓN DEL ÓRBIGO – AÑO 2007

Con fecha 14 de diciembre de 2007, El Presidente de la Confederación Hidrográfica del Duero ha dictado la siguiente resolución:

“Sometido a información pública los valores para los Cánones de Regulación de los ríos Órbigo y Tuerto, y para las tarifas de utilización del agua en los canales de la Junta de Explotación del Órbigo, resultantes de los estudios económicos realizados por el área de explotación con la participación de los órganos representativos de los usuarios y beneficiarios existentes en los tramos de río y canales que se relacionan, y transcurrido el plazo concedido sin que se hayan formulado reclamaciones contra los mencionados valores o, en su caso, desestimadas las formuladas, esta Presidencia, a la vista de lo dispuesto en el artículo 309 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, ha

acordado aprobar el canon de regulación y las tarifas de utilización del agua del correspondiente ejercicio económico del año 2007 por los valores que a continuación se indican:

Canon de regulación	Valor aprobado (€/ha real o equivalente)
Tramo río Órbigo	13,34 €/ha
Tramo río Tuerto	51,92 €/ha
Tarifas de utilización del agua	Valor aprobado (€/ha real o equivalente)
12C34.- Canal de Velilla	42,44 €/ha
12C35.- Abastecimiento de León	87.958,35 €/
12C36.- Canal de Carrizo	38,23 €/ha
12C37.- Canal de Villadangos	24,77 €/ha
12C42.- Canal de Manganeses	51,14 €/ha
12C43.- Canal de San Román	52,62 €/ha

Con efectos desde el día 13 de diciembre de 2007 y con fundamentación en tales estudios económicos. Se ordena a la Secretaría General que proceda a la emisión de las correspondientes liquidaciones que serán notificadas a cada uno de los afectados, sin perjuicio de publicar esta resolución en los mismos boletines oficiales en los que se publicó el estudio económico.

El importe mínimo de cada liquidación resultante por Canon o Tarifa, será de 6,01 euros. El importe resultante de las liquidaciones será objeto de incremento del 4% en concepto de tasa por explotación de obras y servicios (515) convalidada por Decreto 138/1960, de 4 de febrero (BOE del 5 de febrero de 1960).

La naturaleza económico administrativa de esta resolución la hace susceptible de ser impugnada mediante recurso de reposición potestativo regulado en los artículos 222 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que podrá interponerse ante la Presidencia de la Confederación Hidrográfica del Duero en el plazo de un mes a contar desde el siguiente a su notificación y también mediante reclamación económico administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Castilla y León, también en el mismo plazo de un mes desde la notificación o desde la desestimación del recurso de reposición, de acuerdo con los trámites y procedimiento establecidos en los artículos 226 y siguientes de la misma Ley General Tributaria, debiendo dirigirse dicha reclamación a la Confederación Hidrográfica del Duero, quien la remitirá, junto con el expediente, al Tribunal Económico-Administrativo (artículo 225.3 LGT), no siendo posible simultanear ambas vías de impugnación (recurso y reclamación), sin que la utilización de cualquiera de ambas vías impugnatorias suspenda por sí misma la eficacia de esta resolución”.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos.

Valladolid, 14 de diciembre de 2007.-El Secretario General, Elías Sanjuán de la Fuente. 12882

Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN
Sala de lo Social -Valladolid

Iciar Sanz Rubiales, Secretaria de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede de Valladolid.
Doy fe: Que en el recurso suplicación 0001648/2007, interpuesto por INSS y TGSS, contra la resolución dictada por el Juzgado de lo Social numero uno de Ponferrada, en autos número 182/07, seguidos a instancia de Manuel Crespo Crespo, contra otros y Francisco Balín Alonso, sobre incapacidad permanente, se ha dictado resolución por esta Sala en fecha 5 de diciembre de 2007, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

“Fallamos.- Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de suplicación interpuesto por la Letrada de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación del Instituto Nacional de la Seguridad Social y la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la sentencia dictada el 8 de junio de 2007 por el Juzgado de lo Social numero uno de Ponferrada, en los autos número 182/07 seguidos sobre seguridad social, a instancia de don Manuel Crespo Crespo contra los indicados recurrentes, contra Asepeyo, Mutua de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social numero 151, y contra el empresario Francisco Balín y, en consecuencia, confirmamos íntegramente la misma.

Notifíquese esta resolución a las partes y a la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, y expídase testimonio que quedará unido al rollo de su razón, incorporándose el original al correspondiente libro de sentencias.

Firme que sea esta sentencia, devuélvanse los autos junto con la certificación de aquella al Juzgado de procedencia para su ejecución.-

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- D. Gabriel Coullaut Ariño.- D. Manuel María Benito López.- D. José Manuel Riesco Iglesias.- Firmados y rubricados.- Sigue diligencia de publicación.

Y, para que sirva de notificación en forma a Francisco Balín Alonso, que se halla actualmente en paradero desconocido, y su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN, se expide el presente en Valladolid, a 11 de diciembre de 2007.

La Secretaria de la Sala, Iciar Sanz Rubiales.
Se advierte que:

Contra la presente resolución cabe recurso de casación para la unificación de doctrina, que podrá prepararse dentro de los diez días siguientes al de esta notificación, mediante escrito firmado por Abogado y dirigido a esta Sala, con exposición sucinta de la concurrencia de los requisitos exigidos, previstos en el artículo 216 de la Ley de Procedimiento Laboral.

El recurrente que no disfrute del beneficio de justicia gratuita, consignará como depósito 300,51 euros en el Banco Español de Crédito (Banesto), en la cuenta numero 2410 de la Sala número 001 de lo Social del Tribunal Supremo, oficina número 1006, sita en la calle Barquillo número 49, 28004 Madrid, debiendo hacer entrega del resguardo acreditativo en la Sala de lo Social del Tribunal Supremo al tiempo de personarse en ella.

Asimismo, deberá consignar la cantidad objeto de condena en el Banco Español de Crédito (Banesto), oficina principal de Valladolid, cuenta número 4636 0000 66 1648 07, abierta a nombre de esta Sala de lo Social, debiendo acreditar dicha consignación en el mismo plazo concedido para preparar el recurso de casación para unificación de doctrina. 12738

Juzgados de lo Social

NÚMERO UNO DE LEÓN

NIG: 24089 4 0002515/2007 01000.
Nº autos: Demanda 803/2007.
Materia: Despido.
Demandante: Macario Rey Negro.
Demandados: Mistralina SL, Fondo de Garantía Salarial.

Diligencia.- En León a 14 de diciembre de 2007.

La extiendo yo, el Secretario Judicial, para hacer constar que, intentada la notificación a por los medios que constan en autos, se ignora su paradero, por lo que se remite edicto al BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. Doy fe.

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:
Que en el procedimiento demanda 803/2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Macario Rey Negro con-

tra la empresa Mistralina SL, Fondo de Garantía Salarial, sobre despido, se ha dictado la siguiente:

Propuesta de providencia: S.Sª la Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón.

En León, a 14 de diciembre de 2007

Dada cuenta, siendo imposible la citación a la empresa Mistralina SL, con domicilio en Onzonilla (León), por encontrarse en paradero desconocido, como se nos comunica por parte de la Agrupación de Secretarías de Paz de Santovenia de la Valdovincina, se procede a su citación a través del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para el próximo día 12 de febrero de 2008 a las 13.00 horas de su mañana. Igualmente se procede a ampliar la demanda al Fondo de Garantía Salarial.

Notifíquese esta resolución.

Modo de impugnarla: Mediante recurso de reposición a presentar en este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recibirla, cuya sola interposición no suspenderá la ejecutividad de lo que se acuerda (artículo 184-I de la Ley de Procedimiento Laboral).

Lo que propongo a S.Sª para su conformidad.

Y para que sirva de notificación de éste, expido y firmo la presente en León, a 14 de diciembre de 2007.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Mistralina SL en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León a 14 de diciembre de 2007.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón. 12762

* * *

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

Doña Carmen Ruiz Mantecón, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número uno de León, hago saber:

Que en el procedimiento demanda 921/2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Saturnino Martínez Núñez contra la empresa Mina La Sierra SL, Mutua Gallega de Accidentes, Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General Seguridad Social, sobre seguridad social, se ha dictado la siguiente:

Parte dispositiva:

Se admite a trámite la demanda presentada, con la que se formará el oportuno procedimiento, regístrese en el Libro correspondiente y cítese a las partes para el acto de conciliación y en su caso juicio, en única convocatoria, señalándose el día 26 de febrero de 2008 a las 10.30 horas de su mañana, en la Sala de Audiencias de este Juzgado. Hágase entrega a la demandada de copia de la demanda presentada y resto de los documentos y adviértase a las partes de lo dispuesto en los artículos 82.2 y 83 de la LPL. De tratarse de un proceso de seguridad social estése a lo dispuesto en el artículo 142 de la LPL.

Al otrosí como se interesa.

Notifíquese esta resolución a las partes, advirtiéndose que frente a la misma cabe recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles ante este Juzgado (artículo 184-I de la LPL y 451 y siguientes de la LEC).

Así por este auto, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Doy fe.

Y para que le sirva de notificación en legal forma a Mina La Sierra SL en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA. En León a 13 de diciembre de 2007.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento a las partes.

La Secretaria Judicial, Carmen Ruiz Mantecón. 12760

NÚMERO TRES DE LEÓN

NIG: 24089 4 0002477/2007.
07410.

Nº autos: Demanda 776/2007.

Materia: Seguridad social.

Demandante: Juan Gabriel Rguez. da Silva.

Demandados: Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General Seguridad Social, Mutua Ibermutuamur, Viviendas y Solados SLL.

EDICTO

Don Pedro María González Romo, Secretario de lo Social número tres de León.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Juan Gabriel Rodríguez da Silva contra Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General Seguridad Social, Mutua Ibermutuamur, Viviendas y Solados SL, en reclamación por seguridad social, registrado con el número 776/2007 se ha acordado citar a Viviendas y Solados SL, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 25 de febrero de 2008 para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número tres, a las 10 horas, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación a Viviendas y Solados SL, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

En León a 3 de diciembre de 2007.-El Secretario Judicial, Pedro María González Romo. 12506

NÚMERO UNO DE PONFERRADA

NIG: 24115 4 0100414/2007.

07410.

Nº autos: Demanda 400/2007.

Materia: Seguridad social.

Demandante: Amancio Crespo Crespo.

Demandados: INSS-TGSS, Mina Santa Lucrecia SA, Asepeyo.

EDICTO

Don Sergio Ruiz Pascual, Secretario de lo Social número uno de Ponferrada.

Hago saber: Que por propuesta de providencia dictada en el día de la fecha, en el proceso seguido a instancia de don Amancio Crespo Crespo contra INSS-TGSS, Mina Santa Lucrecia SA, Asepeyo, en reclamación por seguridad social, registrado con el número 400/2007, se ha acordado citar a Mina Santa Lucrecia SA, en ignorado paradero, a fin de que comparezca el día 13 de febrero de 2008 a las 10.10 horas, para la celebración de los actos de conciliación y en su caso juicio.

Tendrán lugar en la Sala de Vistas de este Juzgado de lo Social número uno sito en avenida Huertas del Sacramento, 14, 2ª planta, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada, y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que deban revestir forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

Y para que sirva de citación a Mina Santa Lucrecia SA, se expide la presente cédula para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y colocación en el tablón de anuncios.

En Ponferrada a 5 de diciembre de 2007.-EL Secretario Judicial, Sergio Ruiz Pascual. 12498

NÚMERO DOS DE PONFERRADA

CÉDULA DE CITACIÓN

Doña M^a Rosario Palacios González, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada, hago saber:

Que en autos número 553/2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don Arnaldo José Santana, contra Encofrados del Noroeste 2006 SL, sobre cantidad, se ha acordado citar a Encofrados del Noroeste 2006 SL en ignorado paradero, a fin de que comparezca en la Sala de Audiencia de este Juzgado el próximo día 29 de enero de 2008, a las 10.30 horas, al objeto de asistir al acto de conciliación y, en su caso, de juicio, señalado para dicho día y hora, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por su falta injustificada de asistencia. Asimismo se le hace saber que las copias de la demanda y documentos se encuentran a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que le sirva de citación en legal forma a Encofrados del Noroeste 2006 SL, en el procedimiento sobre ordinario referido, la cual está en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, en Ponferrada, a 10 de diciembre de 2007.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, M^a Rosario Palacios González. 12547

CÉDULA DE CITACIÓN

Doña M^a Rosario Palacios González, Secretaria Judicial del Juzgado de lo Social número dos de Ponferrada, hago saber:

Que en autos número 550/2007 de este Juzgado de lo Social, seguidos a instancias de don José Antonio Arias Ramón, contra INSS, TGSS, Obras Mineras SL, Mutua Umivale, sobre silicosis, se ha acordado citar a Obras Mineras SL, en ignorado paradero, a fin de que comparezca en la Sala de Audiencia de este Juzgado el próximo día 25 de febrero de 2008 a las 10.45 horas, al objeto de asistir al acto de conciliación y, en su caso, de juicio, señalado para dicho día y hora, debiendo comparecer personalmente o mediante persona legalmente apoderada y con todos los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que dichos actos no se suspenderán por su falta injustificada de asistencia. Asimismo se le hace saber que las copias de la demanda y documentos se encuentran a su disposición en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que le sirva de citación en legal forma a Obras Mineras SL, en el procedimiento sobre seguridad social referido, la cual está en ignorado paradero, expido la presente para su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y su colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, en Ponferrada, a 11 de diciembre de 2007.

Se advierte al destinatario que las siguientes comunicaciones se harán en los estrados de este Juzgado, salvo las que revistan forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamiento.

La Secretaria Judicial, M^a Rosario Palacios González. 12548

El período voluntario de cobranza se inicia el 1 de enero de 2008 y concluye el 29 de febrero de 2008, realizándose la recaudación en Caixa Galicia de La Bañeza para los siguientes pueblos: Santa Marina, Villazala, Valdesandinas, Hinojo, Valdefuentes, Regueras de Arriba y Regueras de Abajo; y en Caixa Galicia de Veguellina para los siguientes pueblos: Huerga de Frailes, San Pelayo, Castrillo de San Pelayo, y San Pedro de Pegas.

Finalizado el período voluntario, se procederá al cobro por vía de apremio de acuerdo con el artículo 83.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, incurriéndose en un recargo del 20%, más las costas del procedimiento administrativo, prohibiéndose el uso del agua a quien no haya satisfecho las deudas.

Villazala, 17 de diciembre de 2007.—El Presidente, Isaac Martínez Pérez.

12715

20,00 euros

Anuncios Urgentes

Ayuntamiento de Astorga

Por resolución de la Alcaldía número 225/2007, de fecha 20 de diciembre de 2007, tuvo lugar la aprobación del "proyecto de Actuación del Sector R-3 del Suelo Urbanizable Delimitado", tramitado a instancia de Chumbiecha SL Parque Empresarial San Blas SL (UTE).

Lo que se hace público por el plazo de un mes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 76.3.a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 251.3.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Real Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Astorga, 20 de diciembre de 2007.—El Alcalde (ilegible).

12896

4,80 euros

Por Resolución de la Alcaldía número 226/2007, de fecha 21 de diciembre de 2007, se aprobó el pliego de condiciones que han de servir de base para la contratación del suministro de "Musealización de los sótanos arqueológicos del Ayuntamiento de Astorga" (realización de audiovisuales y equipamientos), mediante concurso, procedimiento abierto y tramitación de urgente. Dicho pliego de condiciones se expone al público por el plazo de ocho días para que las personas interesadas puedan formular alegaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprobó el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

Simultáneamente se hace público el concurso, si bien en el caso de formularse reclamaciones al pliego de condiciones se podrá aplazar la licitación:

1.- Entidad adjudicadora:

a) Organismo: Ayuntamiento de Astorga.

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.

2.- Objeto del contrato:

a) Descripción del objeto: Musealización de los sótanos arqueológicos del Ayuntamiento de Astorga (realización de audiovisuales y equipamientos).

b) Número de unidades a entregar: Las recogidas en el documento técnico.

c) Lugar de ejecución: Sótanos arqueológicos del Ayuntamiento de Astorga.

d) Plazo de ejecución: Cuatro meses.

3.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

a) Tramitación: Urgente.

b) Procedimiento: Abierto.

c) Forma: Concurso.

4.- Presupuesto base de licitación. Importe total: 300.000,00 €

5.- Garantía provisional: no se exige.

Anuncios Particulares

Comunidades de Regantes

CANAL DE CASTAÑÓN

Una vez expuestos al público el padrón general y las listas cobratorias correspondientes al ejercicio 2007 y siendo atendidas todas las reclamaciones presentadas, se ponen al cobro los recibos de dicho año, cuya cuota aprobada en la Junta General Ordinaria del pasado 16 de diciembre asciende a la cantidad de 72 €/ha.

- 6.- Obtención de documentación e información:
- a) Entidad: Ayuntamiento de Astorga.
 - b) Domicilio: Plaza de España s/n.
 - c) Localidad y código postal: Astorga 24700.
 - d) Teléfono: 987 616 838.
 - e) Fax: 987 619 299.
 - f) Fecha límite de obtención de documentos e información: el día anterior a la finalización del plazo para la presentación de proposiciones.
- 7.- Requisitos específicos del contratista. Solvencia económica y financiera y solvencia técnica y profesional: Ver pliego de condiciones.
- 8.- Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:
- a) Fecha límite de presentación: Ocho días naturales a partir de la publicación en BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA.
 - b) Documentación a presentar: Las especificadas en el pliego de condiciones.
 - c) Lugar de presentación: Ayuntamiento de Astorga, plaza de España s/n 24700 Astorga.
 - d) Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: Dos meses.
 - e) Admisión de variantes. Sí.
- 9.- Apertura de ofertas: Al tercer día hábil, en caso de coincidir en sábado o festivo se aplazará hasta el primer día hábil siguiente, a las once horas, salvo que se concediese plazo de subsanación de deficiencias en la documentación.
- 10.- Otras informaciones: Ver pliego de condiciones.
- 11.- Gastos de anuncios: A cargo del adjudicatario.
- Astorga, 21 de diciembre de 2007.—El Alcalde (ilegible).
- 1289750,40 euros

Ayuntamiento de Carucedo

Habiéndose detectado error en la publicación del BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de fecha 17 de diciembre de 2007, se procede a remitir nuevamente anuncio sobre solicitud de licencia ambiental promovido por Canteras Industriales del Bierzo SA (CATISA).

En virtud de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 11/2003, de ocho de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública por el término de 20 días hábiles el expediente de solicitud de licencia ambiental y de construcción promovido por Canteras Industriales del Bierzo SA (CATISA) para instalaciones existentes Cantera Peña del Rego e instalaciones de fabricación de áridos situadas en parcelas 66 y 15066 del polígono 8 y parcela 1007 y 994 del polígono 9 y parcela 222 del polígono 7 de este término municipal a efectos de posibles reclamaciones y alegaciones.

Carucedo, 17 de diciembre de 2007.—El Alcalde, Clemades Rodríguez Martínez.

1275513,60 euros

Ayuntamiento de Carracedelo

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública en las oficinas municipales por período de veinte días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que pueda ser examinado por todas aquellas personas que pudiesen considerarse interesadas, y formular, en su caso, las alegaciones u observaciones que consideren oportunas, el siguiente expediente que se tramita en este Ayuntamiento de Carracedelo:

- Coinca SL solicita licencia ambiental para ejercer la actividad de oficina bancaria Banesto con emplazamiento en calle San Roque, 22, de Carracedelo.

De acuerdo con el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sirva este anuncio como notificación personal a los vecinos inmediatos y afectados por la actividad señalada a los que no se les pueda notificar personalmente.

Carracedelo, 18 de diciembre de 2007.—El Alcalde, Raúl Valcarce Díez.

1290316,80 euros

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se somete a información pública en las oficinas municipales por período de veinte días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, para que pueda ser examinado por todas aquellas personas que pudiesen considerarse interesadas, y formular, en su caso, las alegaciones u observaciones que consideren oportunas, el siguiente expediente que se tramita en este Ayuntamiento de Carracedelo:

- Doña Rosa González Lago solicita licencia ambiental para ejercer la actividad de centro de turismo rural con emplazamiento en calle El Pozaco, 7, en Villadepalos.

De acuerdo con el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sirva este anuncio como notificación personal a los vecinos inmediatos y afectados por la actividad señalada a los que no se les pueda notificar personalmente.

Carracedelo, 18 de diciembre de 2007.—El Alcalde, Raúl Valcarce Díez.

1290216,80 euros

Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas

Habiendo concluido el periodo de exposición pública del expediente de Modificación de Créditos nº 1 del Presupuesto Municipal de 2007 sin que se haya presentado ninguna reclamación, se considera definitivamente aprobado, y se anuncia con el siguiente resumen:

INGRESOS	
	Euros
Capítulo 4	59.794,34
Capítulo 8	330.205,66
Total ingresos	390.000,00
GASTOS	
	Euros
Capítulo 1	61.914,34
Capítulo 2	142.793,57
Capítulo 6	185.292,09
Total gastos	390.000,00

Lo que se hace público para cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 y 112.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y 177.2 en relación con el 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo.

Contra la aprobación definitiva del expediente, según lo previsto en el artículo 171.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 citado, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

Mansilla de las Mulas, 27 de diciembre de 2007.—La Alcaldesa, María de la Paz Díez Martínez.

13019