



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención). Teléfono 987 292 171. Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com	Lunes, 5 de mayo de 2003 Núm. 101	Depósito legal LE-1-1958. Franqueo concertado 24/5. No se publica domingos ni días festivos.																					
SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Precio (€)</th> <th>IVA (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anual</td> <td>47,00</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Semestral</td> <td>26,23</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>Trimestral</td> <td>15,88</td> <td>0,63</td> </tr> <tr> <td>Franqueo por ejemplar</td> <td>0,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicio corriente</td> <td>0,50</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Ejemplar ejercicios anteriores</td> <td>0,59</td> <td>0,02</td> </tr> </tbody> </table>		Precio (€)	IVA (€)	Anual	47,00	1,88	Semestral	26,23	1,04	Trimestral	15,88	0,63	Franqueo por ejemplar	0,26		Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02	Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02	ADVERTENCIAS 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. 2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.	INSERCIÓNES 0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios. Carácter de urgencia: Recargo 100%.
	Precio (€)	IVA (€)																					
Anual	47,00	1,88																					
Semestral	26,23	1,04																					
Trimestral	15,88	0,63																					
Franqueo por ejemplar	0,26																						
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02																					
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02																					

SUMARIO

	Página		Página
 Subdelegación del Gobierno	-	Administración Local	-
Diputación Provincial	-	Administración de Justicia	-
Administración General del Estado	-	Anuncios Particulares	-
Administraciones Autonómicas	1	Anuncios Urgentes	-

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2002, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

“3.- **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GORDONCILLO, PARA SU APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE.**

Visto el expediente correspondiente a las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Gordoncillo, en el que constan los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de 8 de octubre de 2002, registrado de entrada el 10 siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Gordoncillo remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares de la documentación técnica de las Normas Urbanísticas Municipales de referencia, debidamente diligenciados, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 27 de septiembre de 2002 de aprobación provisional, así como copias del expediente administrativo, debidamente diligenciadas.

II.- La aprobación inicial del expediente se produjo en el Pleno de la Corporación celebrado el 24 de agosto de 2001, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de fecha 17 de septiembre de 2001, *Boletín Oficial de Castilla y León* de fecha 12 de septiembre de 2001 y en el periódico *Diario de León* del 17 de septiembre de 2001, respectivamente, no habiéndose presentado alegaciones. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 1 de Septiembre de 2002.

III.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Sariegos, en la sesión celebrada el 27 de septiembre de 2002.

IV.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León,

al haberse producido la aprobación inicial con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de la indicada Ley, según se establece en su Disposición Transitoria Sexta, por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre las Normas de referencia, en la sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001, cuyo informe es vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- 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 54.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2º de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. 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.

2.- Se adjuntan tres ejemplares debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación, que se considera completa y suficiente de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

2.1.- Memoria que contiene la justificación y exposición de la ordenación propuesta.

2.2.- Normativa urbanística.

2.3.- Catálogo de elementos a proteger.

2.4.- Tomo correspondiente a la información urbanística, conteniendo la Memoria propiamente informativa y planos de información según la siguiente relación:

2.4.1.- Información del Término Municipal

E: 1/25000

2.4.2.- Información del Término Municipal

E: 1/25000



2.4.3.- Información del núcleo de Gordoncillo: Estado de la edificación.	E: 1/2000
2.4.4.- Información del núcleo de Gordoncillo: Estado de la edificación.	E: 1/2000
2.4.5.- Información del núcleo de Gordoncillo: Estado de la edificación.	E: 1/2000
2.4.6.- Información del núcleo de Gordoncillo: Estado de la edificación.	E: 1/2000
2.4.7.- Información del núcleo de Gordoncillo: Estado de la edificación.	E: 1/2000
2.4.8.- Información del núcleo de Gordoncillo: Usos de la edificación.	E: 1/2000
2.4.9.- Información del núcleo de Gordoncillo: Usos de la edificación.	E: 1/2000
2.4.10.- Información del núcleo de Gordoncillo: Uso de la edificación.	E: 1/2000
2.4.11.- Información del núcleo de Gordoncillo: Usos de la edificación.	E: 1/2000
2.4.12.- Información del núcleo de Gordoncillo: Usos de la edificación.	E: 2000
2.4.13.- Información del núcleo de Gordoncillo: Alturas de la edificación.	E: 2000
2.4.14.- Información del núcleo de Gordoncillo: Alturas de la edificación.	E: 2000
2.4.15.- Información del núcleo de Gordoncillo: Alturas de la edificación.	E: 1/2000
2.4.16.- Información del núcleo de Gordoncillo: Alturas de la edificación.	E: 1/2000
2.4.17.- Información del núcleo de Gordoncillo: Alturas de la edificación.	E: 1/2000

2.5.- Tomo correspondiente a la Ordenación, conteniendo la siguiente documentación:

2.5.1.- Memoria justificativa

2.5.2.- Catálogo de protección

2.5.3.- Normativa urbanística

2.5.4.- Planos de ordenación según la siguiente documentación:

2.5.4.2.- Clasificación del suelo y usos del Término Municipal.

2.5.4.3.- Término Municipal. Clasificación del suelo y usos del Término Municipal.

2.5.4.4.- Núcleo de Gordoncillo: Clasificación del suelo y usos.

2.5.4.5.- Núcleo de Gordoncillo: Clasificación del suelo y usos.

2.5.4.6.- Núcleo de Gordoncillo: Clasificación del suelo y usos.

2.5.4.7.- Núcleo de Gordoncillo: Clasificación del suelo y usos.

3.- Consta en el expediente que, de conformidad con lo que se establece en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Junta de Castilla y León de la Diputación Provincial y del Registro de la Propiedad, así como el de la Comisión Territorial de Urbanismo, con el siguiente resultado:

3.1.- Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, Sección de Estructuras Agrarias. En los planos enviados constan los terrenos concentrados y los excluidos sin añadir comentario alguno. Respecto a las zonas agrícolas susceptibles de explotación, se señala que no existen datos que permitan fundamentar una respuesta.

3.2.- Servicio Territorial de Cultura, Sección de Patrimonio. Se informaba favorablemente, con una serie de prescripciones que han quedado recogidas en el documento propuesto para aprobación provisional.

3.3.- Servicio Territorial de Fomento, Sección de Explotación y Conservación de Carreteras. Se recogen las determinaciones del informe, manteniéndose en el tramo urbano como línea de edificación la existente y en tramo no urbano, la línea de edificación se establece a 18 metros.

3.4.- Servicio Territorial de Medio Ambiente, Sección de Ocupaciones. Respecto de las Vías Pecuarias, se recogen las determinaciones del informe, si bien en la Vereda de "Camino de Valderas" se recoge toda ella con un ancho de 7 metros como resultado de la concentración.

3.5.- Informe de Diputación. Se han recogido las determinaciones del informe que afectaba fundamentalmente a definiciones de las carreteras.

3.6.- Informe de Confederación Hidrográfica del Duero: Se hace referencia a la Normativa legal existente, recogiendo el planeamiento las determinaciones incluidas en el informe.

4.- En relación con el informe emitido en su día por esta Comisión Territorial de Urbanismo, adoptado en la sesión celebrada el 5 de noviembre de 2001, se hacen las siguientes observaciones:

4.1.- Se aporta la Memoria Justificativa.

4.2.- Se corrige la terminología empleada, incluyendo el título de Normas Urbanísticas.

4.3.- Se simplifican las Ordenanzas, incluyendo los Servicios Públicos y Administrativos, Asistenciales y Culturales, en dos Ordenanzas: Espacios Libres y resto de dotaciones, si bien en esta última, la salvedad de la tipología en manzana cerrada debería incluirse en el apartado correspondiente al Tipo de Edificación.

4.4.- En la documentación presentada a aprobación definitiva, se siguen manteniendo las tres plantas en la Plaza Mayor. No obstante, dadas las características del núcleo, en el que predominan claramente las construcciones de dos plantas, se considera que se debe establecer como altura máxima en la totalidad del municipio la dos plantas, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 36.1.a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicha prescripción se establece de oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.2.a), del citado texto legal.

4.5.- Se observa una discrepancia de los límites de las distintas clasificaciones, entre el Plano número 1 y el Plano número 2, por lo que primará este último sobre el primero, que se elimina.

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 anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Gestión Urbanística, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99 y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión Territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de GORDONCILLO, con la especificación señalada en el apartado 4.4 anterior."

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 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 art. 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, como Anexo, se procede a la publicación de la Memoria Vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Gordoncillo, 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 treinta y uno de enero de dos mil tres.-EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, Javier Carbayo Martínez.-Vº Bº, LA VICEPRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GORDONCILLO

CONTENIDO DEL DOCUMENTO:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

PLANO 1.

CALIFICACION Y USOS

S.R. 1 TERRITORIO MUNICIPAL.

e: 1/15.000

PLANO 2.	S.R. 2 TERRITORIO MUNICIPAL.
CALIFICACIÓN Y USOS.	
BASE CONCENTRACIÓN PARCELARIA	e: 1/10.000
PLANO 3.	U.1. NÚCLEO URBANO.
CALIFICACIÓN Y USOS.	e: 1/1.000
PLANO 4.	U.2. NÚCLEO URBANO.
CALIFICACIÓN Y USOS.	e: 1/1.000
PLANO 5.	U.3. NÚCLEO URBANO.
CALIFICACIÓN Y USOS.	e: 1/1.000
PLANO 6.	U.4. NÚCLEO URBANO.
CALIFICACIÓN Y USOS.	e: 1/1.000

0. ANTECEDENTES.

Los trabajos para la realización de la Normas Urbanísticas de Gordoncillo se redactan en cumplimiento de acuerdo de la Comisión de Gobierno de la Diputación Provincial de León y se adjudican por la Comisión de Gobierno de la Excm. Diputación Provincial de León.

El pliego de condiciones técnicas particulares que rige el contrato es un pliego tipo en el cual no se especifican condiciones de carácter concreto referentes al Municipio en cuestión, estableciéndose estos en las distintas reuniones de trabajo celebradas entre el equipo redactor y los Servicios técnicos de la Diputación Provincial, así como los del Ayuntamiento de Gordoncillo.

1. CONVENIENCIA. OPORTUNIDAD.

Las Normas Urbanísticas Municipales, como figura de planeamiento prevista por la Ley del Suelo, tienen como finalidad servir de instrumento legal para la ordenación integral del territorio regulando los tipos de suelo, las condiciones de uso y edificación y establecer regímenes de protección para aquellos elementos de especial interés, sean estos del medio natural o edificado.

Se redacta el planeamiento urbanístico de este término tras dos décadas de desarrollo urbanístico desordenado en que factores de muy diversa índole hacen necesario este proyecto, de cara a adecuar el desarrollo del municipio a las nuevas realidades económicas y de población, así como al nuevo marco normativo en que actualmente se mueve la Ordenación del Territorio.

En este sentido cabe destacar, como condicionante de la oportunidad de redacción de las presentes Normas Urbanísticas, el importante cambio que supone la aprobación de distintas figuras de planeamiento, de ámbito provincial, a lo largo de estos años y su repercusión en el modelo territorial de los municipios leoneses.

En julio de 1991 se publica el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León, en este texto se pretende "la ordenación y regulación de las actividades edificatorias y productivas, intentando compaginar la adecuada protección del medio y sus valores intrínsecos y tradicionales con cierto fomento de la edificación en problemáticas generales de estancamiento y regresión", problemática perfectamente detectable en el municipio de Gordoncillo; en este documento, si bien se regula de manera genérica y provisional la actividad edificatoria y productiva para cada una de las siete áreas homogéneas en que divide la provincia leonesa, se señala el tipo de NNSS a redactar para cada uno de los municipios y los aspectos fundamentales sobre los cuales han de incidir los planes.

En diciembre de 1998 se aprueba la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/1998, de 5 de diciembre.

En abril de 1999 se aprueba la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/99, de 8 de abril.

El 10 de julio del 2002 se aprueba la Ley 10/2002, de modificación de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

En estos momentos nos encontramos a la espera del Reglamento que desarrolle la Ley 5/99.

Se deriva de aquí, desde un enfoque normativo, la conveniencia de redacción de un planeamiento municipal para Gordoncillo, de manera que se ordene el desarrollo urbano y las actividades productivas, en función de la tendencia evolutiva de la población, con-

jugando en todo momento el fomento de la edificación con la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural, como alternativa de mantenimiento de la población local y su identidad cultural.

Desde el punto de vista del desarrollo urbano, se pueden apreciar en el municipio las consecuencias de la ausencia de planeamiento, las pautas que ha venido siguiendo la actividad edificatoria y productiva son arbitrarias, estando en cada momento condicionado el desarrollo y las actuaciones ejecutadas por las necesidades y disponibilidades coyunturales, de manera que tanto en las actuaciones privadas como en las públicas se ha atendido más a la solución instantánea del problema planteado, sin considerar sus repercusiones futuras o su compatibilidad con actuaciones previstas, que a una auténtica planificación de las inversiones necesarias. Se han ocasionado, como consecuencia de esta ausencia de planificación, de Planeamiento al fin y al cabo, un enorme coste en inversión pública para solventar la problemática derivada de actuaciones insuficientemente estudiadas, no llegando aun así a soluciones urbanísticas óptimas.

Esta ausencia de Planeamiento se evidencia en sus repercusiones sobre el patrimonio edificado, con introducción de nuevas tipologías edificatorias, foráneas tanto en los materiales empleados como en las propias formas de vida que representan, en núcleos con marcado carácter rural, con un escenario y un caserío tradicionales con valores dignos de preservación y potenciación; en otros casos se afecta directamente a la edificación tradicional, con destrucción de sus elementos de interés o introducción de reformas que distorsionan totalmente su arquitectura, su uso tradicional o su carácter histórico.

Esta misma consideración podría aplicarse a la conservación del medio natural, en este caso las actividades productivas con mayor incidencia en la economía municipal (viñedos).

Parece, por tanto, oportuna y conveniente la creación de un marco urbanístico que permita al municipio afrontar el nuevo siglo con una planificación territorial que subsane la problemática existente en el mismo y que al mismo tiempo ordene el desarrollo urbano y productivo del mismo, todo ello en un momento crucial en que la evolución, por la introducción del viñedo como nueva forma de desarrollo del término, reforma del sistema educativo, por el descenso de la natalidad, por la movilidad de la población, etc.

Estas Normas Urbanísticas deben servir como instrumento de planificación y control de las distintas actividades sin suponer en ningún momento una cortapisa para el desarrollo del municipio ni para la introducción de nuevas actividades que diversifiquen su economía y ofrezcan nuevas alternativas de mantenimiento de la población.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

Los criterios y objetivos que, en base a las necesidades detectadas y a los contactos mantenidos con los responsables de la administración local y provincial, se adoptan a la presente redacción de las Normas Urbanísticas son:

- * Preservación de los valores naturales y paisajísticos del medio, con especial atención al área prevista como desarrollo del viñedo y sus futuras ampliaciones.

- * Recuperación de los espacios naturales degradados (cauces de aguas,...).

- * Organización de la edificación las zonas contiguas a los suelos urbanos, como ubicación idónea para determinados usos de localización comprometida alejándolos de los espacios merecedores de algún tipo de protección. De esta manera se limita la actividad edificatoria a zonas muy concretas del territorio municipal (núcleo urbano, entorno del mismo y de infraestructuras generales de comunicación).

- * Protección del patrimonio edificado, frenando el progresivo deterioro que ha venido experimentando en los últimos años, debido tanto a las intervenciones desafortunadas sobre el mismo como al abandono y ruina que le afecta de manera progresiva. Esta protección se articula en base a la confección de un Catálogo con los principales elementos y el establecimiento de distintos niveles de protección con los elementos que, sin tener tanta relevancia, contribuyen a la creación de una escena urbana de calidad.

Es de destacar la importancia de la protección de los palomares existentes, generalmente de carácter privado, tan tradicionales en esta zona, así como la utilización tradicional del adobe y los enfoscados de barro en la arquitectura popular, de los cuales todavía se conservan numerosos ejemplos.

Se establece como punto importante la existencia de bodegas, en general en buen estado que deberán ser conservadas, facilitando con esta protección su cuidado y desarrollo de forma controlada, pero controlando esta protección para evitar que no pueda evolucionar la bodega y esto lleve a su ruina.

* Fomento de las tipologías edificatorias tradicionales, controlando la aparición de nuevos tipos de edificación discordantes con el carácter rural que presentan todos los núcleos, se intenta evitar la aparición de edificación residencial abierta, en altura, no acorde con las necesidades de desarrollo de los pueblos, así como de nuevos materiales, incompatibles por estética y uso en muchos casos con los tradicionales de la zona.

* Simplificación de la gestión y desarrollo de los suelos urbanos, huyendo de las figuras de desarrollo habituales en este tipo de suelos (unidades de ejecución, planes parciales), poco efectivas en poblaciones con tan escasa actividad constructiva y tan alejadas de la mentalidad de sus habitantes.

* Fomento de la actividad productiva, especialmente el viñedo, como base de la economía local, con plena aceptación de sus condiciones de ubicación y con posibilidad de ampliación de las instalaciones.

* Diversificación de las actividades económicas, dando un cierto grado de flexibilidad a las distintas ordenanzas, especialmente en el interior del Suelo Urbano, donde tengan cabida nuevos usos (turismo rural, turismo activo) que ofrezcan nuevas alternativas económicas a la población local.

3. MATERIALIZACIÓN DE LA PROPUESTA

En la primera fase del trabajo se procede a la recogida de información, que se presenta sin realizar análisis o valoraciones que, siendo la base principal para enfocar el planeamiento, se efectúan y presentan junto con las propuestas en el Avance.

Para reunir la información lo más exhaustiva posible, se ha acudido a publicaciones, trabajos sectoriales, trabajo de campo, conversaciones con los distintos departamentos de la Administración que tienen competencias sobre temas relacionados con el Urbanismo y la Ordenación del territorio y conversaciones con los responsables locales del Ayuntamiento.

Para la exposición de la información se han delimitado dos grandes ámbitos que abarcan la descripción del medio natural bajo la denominación de El Medio Físico, y el medio urbano, de la sociedad que los habita (población y actividades) y de los planes sectoriales, afectaciones, y recursos, que pueden incidir en el desarrollo urbanístico de la zona, bajo la denominación de El Medio Humano.

En la fase de avance se elabora la información obtenida en la primera fase más la que se pueda incorporar durante el proceso. Se fijan unas metas y objetivos a partir del diagnóstico de los datos disponibles. Se extraen conclusiones y se ofrece una respuesta de planeamiento lo más detallada posible incluyendo algunas propuestas sin intención normativa, para determinadas áreas de suelo, de modo que puedan servir para una mejor comprensión de las aspiraciones, susciten temas de debate y faciliten una mejor aproximación al documento definitivo.

Teniendo en cuenta la potencial actividad que se está realizando en el cultivo de viñedos como alternativa al creciente empobrecimiento del medio rural y la reciente concentración parcelaria se presta especial atención a la potenciación del desarrollo de este cultivo.

Visto el estado de las bodegas, bueno en su mayor parte, se desarrolla una normativa especial.

Se da importancia a la preservación de las fachadas de tierra (adobe y tapial) que todavía se conservan en esta zona de Tierra de Campos y como elemento singular de esta cultura a los palomares que rodean el núcleo urbano.

Uno de los puntos de partida en la elaboración de la documentación gráfica ha sido el conseguir su sencilla comprensión por parte de los vecinos, poco habituados a la interpretación de este tipo de

documentos. En este sentido se ha realizado un esfuerzo en la ejecución de una cartografía digitalizada en la que el color juegue un papel destacado, en función de las distintas fases de tramitación del documento.

El Suelo No Urbanizable se presenta sobre una base topográfica a escala 1/25.000 y 1/10.000 sobre la que se representan las distintas categorías del suelo, para su reproducción en blanco y negro.

La zonificación del Suelo Urbano se detalla en los planos topográficos a escala 1/1.000, con superposición de la base catastral urbana, en los casos en que ésta existe, con representación de la zonificación, alineaciones, viales, elementos protegidos, etc. mediante tramas y siglas, todo ello representado en un único plano que contenga toda la información urbanística de cara a facilitar su manejo.

4. ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A partir de los datos obtenidos en la información urbanística se elabora el Avance de Planeamiento, diferenciando la ordenación entre Suelo Rústico y Suelo Urbano.

SUELO RÚSTICO

Tal y como se puede apreciar en la Información, la estructura geológica del término se corresponde con el aprovechamiento.

La zona norte del Municipio aparece conformada por suelos francos, cuyos materiales corresponden al Mioceno (Terciario), sobre los que se desarrollan cultivos de secano. Sobre esta zona se asienta en núcleo urbano de Gordoncillo.

La zona central se compone de suelo aluvial y terrazas fluviales cuaternarias, con aprovechamiento de regadío. El río Cea atraviesa el término por esta zona central de terrazas fluviales, dejando a sus lados riberas con cultivos de chopo principalmente. El principal arroyo, afluente del río Cea, llamado Arroyo El Reguero, cruza el término desde el Norte hasta llegar al Cea, acercándose al núcleo urbano. A su paso por aquí se encuentra canalizado. A sus lados y antes de llegar a la zona urbana se aprecian claramente cultivos de chopo.

En el sur del mismo aparece un suelo franco-arcillo-arenoso, en general sin aprovechar.

Del análisis socio-económico tomamos como dato fundamental la reconversión, si se puede llamar así, del municipio hacia el sector vinícola. Se introduce regadío y se plantan viñas jóvenes en la zona norte del término, próximo al casco urbano. Esto viene unido a la realización de la concentración parcelaria en toda esta zona, quedando el terreno preparado para su desarrollo con carácter de regadío.

Toda esta zona norte se va desarrollar a partir de ahora de manera similar que la zona central, tradicionalmente de regadío. Esto lleva a su calificación como suelo especialmente pensado para el desarrollo de la agricultura de regadío. Se establece un Suelo Rústico con Protección Agrícola (SR-P-AG), en el que se dedica especial atención al viñedo, máximo exponente del regadío en Gordoncillo y que se está convirtiendo en el motor que mueve el municipio, aunque es totalmente necesario tener en cuenta la lógica posibilidad de otros tipos de cultivo.

Ambos lados del río Cea, así como del Arroyo El Reguero se establece la calificación de Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (SR-PN-F), siendo estas las zonas del municipio con más calidad natural para proteger. Se regenerará la naturaleza a la vez que se podrá realizar el aprovechamiento extractivo. Por supuesto los cauces de agua están condicionados a la calificación de Suelo Rústico de Protección Natural de Cauces de Agua (SR-PN-A).

La zona sur, de pobre aprovechamiento y lejana respecto del casco urbano se califica como Suelo No Urbanizable Común (SNU-C).

SUELO URBANO

En cuanto al Suelo Urbano es necesario destacar que la situación estética actual del mismo es buena. Se conserva todavía el espíritu de la construcción rural de la Tierra de Campos, observándose constantemente edificaciones realizadas en adobe y tapial. A la vez, aparecen construcciones modernas de viviendas unifamiliares rodeando la zona este.

Del estudio de población se deduce el poco desarrollo urbanístico de la zona. Pero este dato es necesario conjugarlo con la situación

actual de creciente aumento de segunda vivienda en el pueblo. La gente que había "escapado" quiere volver ahora en tiempo de vacaciones, apareciendo dos tendencias. Por un lado se recupera la vivienda antigua y por otro, el de mayor demanda, se construyen "chalets" unifamiliares.

Hay que tener en cuenta que, en las herencias, un hermano se quedaba con la casa, otro con los establos y los demás con terrenos donde hoy quieren construir su refugio de vacaciones.

Es de reseñar la intención del propio Ayuntamiento de potenciar la promoción de viviendas precisamente para dar cabida a este mercado que solicita vivienda de nueva creación, escogiendo para este fin un suelo situado al Sur-Este del núcleo.

En cuanto a la zona denominada como Casco Antiguo (CA), se pretende su mantenimiento en general, así como la recuperación de las zonas peor tratadas. Se trata de conservar y potenciar las características fundamentales de la edificación tradicional, consolidando el casco: colores de enfoscados, huecos, aleros, alturas...

Las alineaciones existentes no se modifican en general, pues se considera que es el propio desarrollo a lo largo del tiempo lo que da carácter a los núcleos. Regularizar anchos de calles nos llevaría a convertir todos los pueblos unos en copias de otros y cada pueblo debe contar su propia historia a medida que se pasea por él.

Una característica muy importante en la edificación de la zona es la boca de entrada de uva que todavía se conserva en gran parte de las edificaciones antiguas. Se considera importante su mantenimiento o posible recuperación, como característica peculiar de la zona.

El suelo calificado como Unifamiliar (UN), se desarrolla separado del núcleo rodeándolo por la zona Este. Aquí ya aparecen bastantes ejemplos de este tipo de edificación. La separación entre la dos zonas se lleva a cabo mediante la realización de una gran zona verde y otra de equipamientos que las relacione, pero a la vez las diferencie. En estos momentos se está procediendo a la pavimentación de parte de los viales de esta zona, así como a la reposición de servicios en mal estado e introducción en otras zonas. Se establecen anchos en calles existentes y calles de nueva apertura dentro de este tipo de suelo urbano que deberán ser cedidas por los propietarios particulares. Se delimita de forma que no es necesaria la reparcelación para la cesión de esos nuevos viales, pudiendo desarrollarse el suelo directamente mediante actuaciones aisladas.

Por otro lado se establece un Suelo Urbano No Consolidado (Zona Sur) que pretende ser el cerramiento y la transición entre el núcleo Urbano (ya menos denso) y el suelo Rústico.

Aparecen unas zonas existentes entre el límite del Suelo Urbano y el primer camino de concentración, que albergan suelos sin especiales valores que pueden servir para el desarrollo de actividades no permitidas en suelo de protección agrícola. (Este tipo de suelo ocupa la gran mayoría del municipio).

En este Suelo Rústico Común se incluye la posibilidad de realización de una gran bodega que dé servicio a gran parte de la uva que se obtiene en el municipio, cuya mayoría de propietarios se ha unido en una gran cooperativa a modo de sociedad y que está haciendo resurgir a la localidad y creando puestos de trabajo. En estos momentos no es posible la realización de este tipo de instalaciones en Suelo con Protección. Se espera la aprobación del Reglamento que desarrolla la Ley de Urbanismo 5/99, pues aquí sí se prevé la posibilidad de desarrollo de industria de carácter agrícola en este tipo de suelo, tan importante para el desarrollo de este próspero municipio.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

Art. 1. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE ESTAS NORMAS

Las Normas Urbanísticas Municipales de Planeamiento del término municipal de Gordoncillo se componen de los siguientes documentos, los cuales estarán diligenciados y registrados por el Secretario del Ayuntamiento:

Con carácter vinculante:

a) Las Normas Urbanísticas:

- Estructura general y orgánica del territorio.
- Infraestructuras y equipamientos.
- Asignación de usos y niveles de intensidad en cada zona.
- Normas de edificación en cada tipo de suelo.
- Delimitación de sectores para desarrollo del planeamiento.
- Condiciones y plazos de urbanización y edificación.
- El Catálogo de edificaciones protegidas.

b) Los Planos de Ordenación:

- Clasificación del suelo:
- Sistemas generales.
- Infraestructuras básicas.
- Alineaciones y rasantes.
- Señalamiento de las zonas de especial protección.

c) Memoria justificativa de la ordenación.

Con carácter complementario:

d) Planos de Información.

e) Memoria del Avance de Planeamiento.

f) Informe a sugerencias de la exposición del Avance de Planeamiento

g) Informe a alegaciones de la exposición del documento de Aprobación Inicial.

Relación de escalas empleadas:

Suelo Urbano	e: 1/1.000.
Término Municipal:	e: 1/25.000
(base parcelario Concentración)	e: 1/10.000

Art.2. INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

Las previsiones de estas Normas son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de las Normas Urbanísticas y de los Planos, prevaleciendo los de escala más ampliada sobre los de menor escala, así como los que detallan ordenación y protección sobre los restantes.

La precisa interpretación de las disposiciones para cada caso se señalará en las Condiciones de Edificación que el Técnico Municipal emita por escrito.

Esta precisión de los límites no supondrá distorsiones de la forma original, ni incrementos ni disminuciones de más de un 10% en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1/10.000, ni de más de un 1% en los planos a escala 1/1.000.

Art.3. TRAMITACIÓN

La tramitación del documento se ajusta al procedimiento establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999, de 8 de abril (en adelante Ley 5/99-99), de acuerdo con los siguientes plazos:

Entrega de la Información Urbanística:	JUL 1998
Entrega del Avance de Planeamiento:	FEBRERO 1999
Publicación del avance de planeamiento:	1999
Entrega documento Aprobación Inicial:	Mayo 2001 (adaptado a Ley 5/99)
Entrega documento Aprobación Provisional:	Septiembre 2002

Art.4. NATURALEZA JURÍDICA

Las presentes Normas Urbanísticas, que se complementan con la legislación urbanística vigente y con aquel planeamiento de otro rango, son el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y definen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo y la edificación.

Art.5. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas lo constituye la totalidad del término municipal de Gordoncillo.

Art. 6. OBLIGATORIEDAD

Tanto los particulares como las distintas Administraciones quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas

en las presentes Normas Urbanísticas, de manera que cualquier intervención o actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las mismas en lo que les afecte.

Art. 7. VIGENCIA Ley 5/99 artículo 56

1. Las Normas tendrán vigencia indefinida. No obstante, la Administración Pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en los artículos siguientes.

Art. 8. REVISIÓN Ley 5/99 Artículo 57

Se entiende por Revisión la total reconsideración de la ordenación general establecida. Su aprobación definitiva producirá la sustitución del instrumento revisado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 9. MODIFICACIONES Ley 5/99 Artículo 58.-

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afecten a la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen suelo urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2.a) de la Ley 5/99.

b) En todos los Municipios corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53 de la Ley 5/99.

c) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

d) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

4. En todo caso, las Normas quedarían sin efecto si se aprobara un Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Art. 10. SITUACIONES

La clasificación del suelo es la que se delimita gráficamente en los Planos de Ordenación.

En el Suelo Urbano Consolidado se precisa de forma pormenorizada la ordenación física, permitiéndose la edificación directamente mediante Actuaciones Aisladas (arts.69, 70 y 71 Ley 5/99), tras la concesión de licencia de obra o previa normalización de sus linderos.

Sobre el mismo coexisten los solares y las edificaciones.

En el caso de existencia de solares dentro del Suelo Urbano Consolidado que carezcan de acceso una vez aprobado este plane-

amiento, se podrá realizar la Normalización de fincas.(Art. 71 Ley 5/99)

En Suelo Urbano No Consolidado la gestión urbanística se efectuará mediante Actuaciones Integradas (art.72 Ley 5/99), sobre ámbitos denominados Unidades de Actuación (art.73 Ley 5/99), a desarrollar a desarrollar sobre los sectores y mediante el Proyecto de Actuación.

Art. 11. CATÁLOGO

Si bien no aparecen en el Municipio elementos catalogados como Bien de Interés Cultural (BIC) o Espacios Naturales, las presentes Normas establecen un Catálogo de edificaciones de interés clasificados con Protección Integral o Estructural y se representan gráficamente en los planos de ordenación y en la correspondiente ficha del Catálogo.

La catalogación de edificios y elementos de interés, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Lo exceptúa de la declaración de estado ruinoso y por tanto de proceder a su derribo e impide la colocación de elementos sobrepuestos como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o materiales discordantes.

Los elementos ajenos a la edificación y por tanto antiestéticos, con la misma, deberán de ser suprimidos en el plazo de un año a contar desde la Aprobación Definitiva de este documento, o la inclusión en el Catálogo del edificio en cuestión.

Quienes sin licencia u orden de ejecución, derribasen o desmontasen un edificio o un elemento catalogado, estarán obligados a su reconstrucción al tiempo que tal hecho constituye infracción urbanística sancionable.

Cuando los propietarios de un inmueble o elemento catalogado desatendieran el deber de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias.

Estos no podrán considerarse en estado de ruina. En este caso habrá que efectuar obligatoriamente las correspondientes obras de consolidación y mejora que permitan su mantenimiento en el tiempo.

Art.12. PLANES ESPECIALES (art 47 Ley 5/99.)

Podrán redactarse los Planes Especiales que se estimara conveniente con objeto de desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

Los Planes Especiales no pueden modificar la ordenación general vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio.

Se adaptarán en su contenido, objetivos y documentación a lo establecido en la Ley 5/99.

Art. 13. ESTUDIOS DE DETALLE (art. 45 Ley 5/99)

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

Los Estudios de Detalle no pueden modificar la ordenación general establecida por el planeamiento general. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 5/99. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su

contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Art.14. ACTUACIONES INTEGRADAS. GESTIÓN.

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar (art. 22 Ley 5/99).

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley 5/99.

La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

Los actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

- a) Sistema de concierto.
- b) Sistema de compensación.
- c) Sistema de cooperación.
- d) Sistema de concurrencia.
- e) Sistema de expropiación.

Art. 15. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b de la Ley 5/99. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, según el art. 73 de la Ley 5/99.

Art. 16. PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que esté incluida la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la Ley 5/99, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Los Proyectos de Actuación (art. 75 Ley 5/99.) son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas.

El ámbito que abarcarán será Unidades de Actuación Completas del mismo Sector.

En ellos estará incluida la Reparcelación de las fincas y la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las obras de urbanización.

SECCIÓN TERCERA. NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art.17. DIRECCIÓN Y CONTROL DE LA GESTIÓN

La dirección y control de la gestión urbanística corresponde a la Administración. La gestión puede ser asumida por la Administración o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

La gestión del Planeamiento y desarrollo de las determinaciones contenidas en estas Normas garantizará la equidistribución de las cargas y beneficios y los deberes legales de cesión de terrenos para equipamientos y aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración y la ejecución de la urbanización.

Art.18. INFRACCIONES Y SANCIONES

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en la Ley 5/99 (arts. 115 a 122) y los preceptos del Reglamento de Disciplina Urbanística a desarrollar a partir de ésta, con los efectos señalados en los mismos.

SECCIÓN CUARTA. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Art.19. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

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

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

No requieren licencia urbanística municipal:

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

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

Art.20. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

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

Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales,* o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.

c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

e) Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 19, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.

c) Suspensión de licencias.

Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Art. 21. PUBLICIDAD

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

Reglamentariamente se regulará la obligación del titular de licencia urbanística de situar en lugar visible desde la vía pública anuncio que informe sobre sus características esenciales.

Art. 22. DOCUMENTACIÓN

Las peticiones de licencia deberán dirigirse al Ilmo. Sr. Alcalde, suscritas por el interesado, a través del Registro General del Ayuntamiento y su otorgamiento se ajustará a lo que determine la legislación y el planeamiento urbanístico.

Cualquiera que sea el tipo de obra, deberá acompañarse con el plano de situación referido al plano correspondiente de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas. En Suelo Rústico, se acompañará plano de situación con relación al término municipal y plano de parcela sobre el plano catastral recogiendo un entorno mínimo de unos 500 m. alrededor de la parcela, que refleje el estado real del entorno en la fecha de solicitud. Igualmente se especificará el uso o cambio de uso al que se destina la edificación o terreno para el que se solicita la licencia.

Se acompañará, cuando lo precise la legislación vigente, de los proyectos redactados por los técnicos competentes en cada materia y

visados por los Colegios Profesionales respectivos, incluidos los Estudios Básicos o Proyectos de Seguridad e Higiene exigibles por Ley en su caso, y con la documentación requerida para la correcta realización de los trabajos.

Las obras deberán ser ejecutadas con estricta sujeción al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas al ser otorgada la licencia. Si durante la ejecución de las obras surgiera la necesidad o conveniencia de introducir modificaciones en el proyecto aprobado, habrá de solicitarse licencia acompañada de planos que describan correctamente la reforma o el cambio de uso debiendo ajustarse igualmente a las disposiciones del planeamiento.

Art.23. CADUCIDAD (art. 102 Y 103 Ley 5/99.)

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Una vez notificada la caducidad la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

Art.24. ACTOS SUJETOS A PROCEDIMIENTO ESPECIAL

Determinadas actuaciones requieren para la concesión de la licencia de obras la aprobación previa de organismo administrativo distinto del Ayuntamiento.

a) Los usos y obras relativas a los mismos sujetos a autorización para cada tipo de Suelo deberán tramitarse de manera especial.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo. Se someterá el expediente a información pública durante quince días y se adoptará la resolución definitiva.

Las construcciones autorizadas por este planeamiento, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los Planes o Normas de los órganos competentes en materia de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento siempre que cumplan las disposiciones del mismo.

b) Actuaciones en Espacios Naturales

En el caso de declaración de terrenos del municipio como Espacios Naturales Protegidos, las actuaciones requerirán la autorización de la Administración autonómica, por lo que se remitirán al Servicio Territorial de Medio Ambiente para los trámites señalados en el artículo 37 de la Ley de Espacios Naturales de 1991.

c) Actuaciones de impacto ambiental

Las actuaciones de impacto ambiental señaladas en el Real Decreto 1302/86 de Evaluación del Impacto Ambiental, en el Real Decreto 1131/88, de 30 de septiembre, con el Reglamento de Desarrollo, en la Ley 8/94, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y

Auditorías Ambientales de Castilla y León y en el art. 36 LEN/91 se tramitarán a través del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

d) Obras en zona de afección de aguas o comunicaciones

Las obras comprendidas en la zona de afección o servidumbre de cauces fluviales y red de comunicaciones requieren la autorización previa de los organismos competentes.

e) Edificaciones de carácter excepcional

Aquellos proyectos que, por sus peculiares características de emplazamiento, destino, programa, etc., respondan con unas excepcionales calidades de diseño arquitectónico y de implantación, aunque no cumplan todas las condiciones de carácter estético o de otro tipo, no sobrepasando el aprovechamiento permitido, pueden ser admitidos a trámite de aprobación mediante la modificación puntual de estas NORMAS URBANÍSTICAS, según el procedimiento ordinario.

f) Edificaciones con régimen de Protección.

Requerirán la aprobación de la Delegación Territorial de Patrimonio.

Art.25. LICENCIA DE OCUPACIÓN

Están sujetos a obtención previa de licencia de ocupación los nuevos edificios e instalaciones, así como el cambio de uso de los ya ocupados, acreditando que han sido ejecutados conforme a las condiciones fijadas en la licencia de obras y que cumplen las condiciones adecuadas para la actividad a que se destinan.

Se presentará:

- Solicitud de licencia de ocupación.

- Certificado final de obras cuando sea exigible la dirección técnica.

- Cédula de habitabilidad, cuando proceda, expedida por organismo correspondiente.

- Licencia de uso, cuando ésta hubiere sido exigible con carácter independiente.

- Autorizaciones o licencias administrativas en razón de la actividad, protección, situación etc.

SECCIÓN QUINTA. TIPOS DE OBRAS

Art.26. OBRAS MAYORES

Son las de construcción, ampliación o reforma de los edificios, fachadas, cubiertas o instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura y en general las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyectos técnicos.

Las ampliaciones de edificios existentes no podrán sobrepasar los parámetros que se fijan para edificios de nueva planta, debiendo contabilizarse lo ya existente dentro de la parcela.

Art.27. OBRAS MENORES

Son aquellas de reforma que no afectan a la estructura, configuración general de fachada o cubierta, a las instalaciones generales del edificio y los pequeños cobertizos.

Art.28. OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS (art. 8 Ley 5/99)

Las fachadas de edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato. La autoridad municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de esta obligación.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

Art.29. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN (Art. 64 Ley 5/99)

1. Los usos del suelo, construcciones e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación de las Normas Urbanísticas podrán ser expresamente declarados Fuera de Ordenación. Se declararán, en particular, fuera de ordenación, aquellos usos que deban ser objeto de cesión o expropiación y las construcciones o instalaciones para las que se haya previsto su demolición.

2. No podrán realizarse en ellos ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de del planeamiento urbanístico, y en tanto

éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

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

Art. 30. DERRIBOS

Deberá solicitarse licencia con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, restando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

Art.31. VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES

Deberá solicitarse licencia y ajustarse a la alineación oficial. Deberá cumplir condiciones de seguridad y ornato así como las condiciones estéticas que se señalan según su emplazamiento.

Al solicitar licencia para parcelas en Suelo Rústico deben justificarse las razones para el cierre de las mismas.

En suelo rústico no se permitirán los cierres de parcela con materiales opacos de altura superior a un metro y medio. Además, se situarán al menos a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, de 4 m. del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

Art. 32. VALLADO DE OBRAS, MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES

En toda obra de nueva planta, derribo, reforma o conservación que afecte a la vía pública, habrá de colocarse valla que ofrezca seguridad, dejando un paso libre de 1 m. para los peatones siempre que sea posible y con señalización de advertencia, incluso nocturna.

La instalación de vallas es provisional en tanto que dure la obra por lo que si transcurre un mes sin que se ejecuten obras deberá retirarse dejando libre la acera.

Art.33. PARCELACIÓN DE TERRENOS. AGREGACIÓN, SEGREGACIÓN Y REPARCELACIÓN

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando ésta se lleve a cabo sobre suelos clasificados como urbanos por el planeamiento.

Para el Suelo Urbano podrá plantearse la reparcelación voluntaria, la reparcelación discontinua y la económica.

En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas inferiores a la unidad mínima agraria.

Las parcelaciones agrarias se ajustarán a la legislación vigente. (parcela mínima de cultivo: 6 has. en Secano y 2 ha. en Regadío según Decreto 75/1984 de 16 de agosto, de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León).

Art. 34. LIMITACIONES A LAS LICENCIAS DE PARCELACIÓN (art. 104 Ley 5/99)

Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construable, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

En suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.

No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el artículo 24.2 de la Ley 5/99:

a) En suelo rústico, en ningún caso.

b) En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Art. 35. NORMALIZACIÓN DE FINCAS

La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, y no podrá afectar a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán en metálico. De forma complementaria se aplicarán las normas sobre reparcelación establecidas en el artículo 75 de la Ley 5/99.

La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 36. URBANIZACIÓN DE SUELO

Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, excavaciones y movimientos de tierra, pavimentaciones e instalación de infraestructuras y servicios públicos.

Tienen la consideración de Proyectos de Urbanización los que tiene por objeto la definición técnica para la ejecución de las previsiones del planeamiento con ordenación detallada establecida. Podrán formar parte del Proyecto de Actuación.

Los proyectos vendrán redactados por técnico competente y en la memoria se justificará la adecuación al planeamiento.

En aquellas parcelas de suelo urbano en las que se autorice la edificación, los promotores están obligados a ejecutar o reparar, por su cuenta, la urbanización de los terrenos circundantes vinculados a la edificación, tanto de propiedad pública como de cesión o de propiedad privada, de acuerdo con el proyecto presentado y como condición indispensable para autorizar la ocupación de los mismos.

Art.37. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

Podrán autorizarse obras y usos de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. Deberán justificar la finalidad y carácter excepcional (período de tiempo necesario), aportar proyecto incluyendo infraestructuras y la autorización, aceptada por el propietario, de las condiciones acordadas y que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO II. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DEFINICIÓN Y DESARROLLO.

Art.38. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El territorio de todo el ámbito de estas Normas Urbanísticas queda dividido, en función de sus características y aptitud de usos, en:

- Suelo Rústico

- Suelo Urbano

No se clasifica Suelo Urbanizable.

SECCIÓN PRIMERA. SUELO RÚSTICO

Art.39. DEFINICIÓN

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

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

2) 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.

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

Se delimitan gráficamente en los Planos de Ordenación del Suelo.

Art. 40. DETERMINACIONES

Señalamiento de este tipo de suelo, delimitación de las áreas de especial protección y definición de núcleo de población con medidas para impedir su formación y características de las edificaciones que pueden levantarse en este suelo.

Art.41. ÁMBITO

La clasificación de Suelo Rústico abarca todo el ámbito del término municipal que no está clasificado como Suelo Urbano.

Se establecen distintos tipos de Suelo Rústico:

- Suelo Rústico con Protección:

PROTECCIÓN NATURAL CAUCES Y AGUAS. (SR-PN-A)

PROTECCIÓN DE CARÁCTER AGROPECUARIO (SR-P-AG)

PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL. REPOBLACIONES (SR-PN-F)

- Suelo Rústico Común.

SUELO RÚSTICO COMÚN DE RÉGIMEN GENERAL (SR-C)

Art.42. DESARROLLO

Debe realizarse coordinadamente entre el Ayuntamiento y los organismos competentes para intervenir en este territorio, preservándolo en todo caso de la urbanización y edificación, salvo para los supuestos autorizados.

Art.43. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se define núcleo de población como aquel área dentro de la cual exista una densidad mayor de 4 viviendas / ha.

Dentro de dicha área existirá una superficie edificada igual o superior al 50% del área considerada siendo su capacidad mayor de 10 viviendas o su separación de otros núcleos de población menor de 4 Km.

CONDICIONES QUE IMPIDEN LA FORMACIÓN DEL NUCLEO

Para todo el Suelo Rústico, se señalan las siguientes condiciones, que tienden a impedir la formación de núcleo:

- Superficie mínima de parcela adscrita a la edificación unifamiliar aislada: 4.000 m.

- Separación mínima respecto a límites de propiedad y linderos de parcela: 15 m.

- Suponiendo un círculo de 100 m. de radio y moviéndolo en todas las direcciones posibles, de tal forma que siempre pueda ir incluida dentro de él la edificación que se quiere considerar a efectos de

formar o no núcleo de población, no debe existir dentro de él un número mayor de 4 viviendas.

- Sólo se permitirá una vivienda por parcela quedando prohibido expresamente todo tipo de agrupación de viviendas, así como desarrollos lineales a lo largo de vías de comunicación o caminos rurales.

Además, el ayuntamiento podrá exigir la demostración racional de que la petición de licencia no implica la aparición de un núcleo de población definido según el apartado anterior. A estos efectos se requerirán cuantos datos de situación y estado de edificación en el entorno próximo a la parcela sean precisos para apreciar la situación urbanística de la posible actuación.

La edificación y los usos existentes en Suelo Rústico en el momento de la aprobación de estas Normas se consideran consolidados, permitiéndose obras de mantenimiento, rehabilitación y mejora siempre que se ajuste a las condiciones estipuladas en cada ordenanza. En caso de siniestro se adaptará a las condiciones estipuladas para cada tipo de Suelo.

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO URBANO

Art. 44. DEFINICIÓN

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Dentro del suelo urbano, se distinguen las siguientes categorías:

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Art. 45. DETERMINACIONES

Para el Suelo Urbano se señala asignación de usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, trazado y características de la red viaria con determinación de alineaciones, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y de rasantes, infraestructuras básicas, zonas verdes y espacios libres, dotaciones, protección de elementos de interés cultural, etc.

Art. 46. ÁMBITO

El Suelo Urbano abarca todas aquellas zonas señaladas como tal en los planos de ordenación.

Art. 47. DESARROLLO

El desarrollo de las determinaciones previstas para el Suelo Urbano Consolidado se podrá realizar de manera directa, mediante actuaciones aisladas.

La iniciativa del planeamiento puede ser pública o privada.

Aquellas zonas que no cuenten con todos los elementos de la urbanización, deberán completarla previa o simultáneamente a la edificación en los términos que señale la Corporación al conceder la li-

encia, siendo de cesión obligatoria y gratuita los espacios para vías señalados por los planos de alineaciones.

Podrán redactarse Estudios de Detalle y Planes Especiales en los supuestos previstos por la Ley 5/99

En suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo, deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

En Suelo Urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se desarrollarán mediante actuaciones integradas, abarcando los sectores completos o parte de ellos, a través de Proyectos de Actuación una vez determinada la Ordenación Detallada, y estableciendo la reparcelación necesaria y condiciones técnicas y económicas para la realización de las obras de urbanización.

No se fijan plazos para la ejecución de las previsiones de planeamiento, en lo referente a plazos de urbanización y edificación.

Art. 48. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos de Suelo Urbano Consolidado es del 100% del resultante de la ordenación sobre la parcela neta según las alineaciones oficiales.

Para el establecimiento del aprovechamiento dentro del Suelo Urbano No Consolidado se establecen los siguientes criterios, contemplados en la Ley 5/99 (art.36)

- En los sectores de Suelo Urbano no consolidado el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a 30 viviendas ó 5.000 metros cuadrados por hectárea

- En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

Para la aplicación de las normas anteriores se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales, y se expresará la superficie construible en metros cuadrados en el uso predominante, previa ponderación al mismo de los demás usos.

Asimismo, se establecerán condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector, con las siguientes particularidades:

a) Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante, en suelo urbano no consolidado.

b) Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante

TÍTULO III. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE

Art. 49. ORDENACIÓN SUBSIDIARIA DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE REGULACIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Independientemente de las zonas de protección que se señalan en estas Normas, la protección del medio ambiente natural y urbano y la defensa de los valores paisajísticos en general, han de construir uno de los objetivos principales de la ordenación del territorio por sus especiales cualidades.

Determinadas actuaciones están sometidas a legislación sectorial por sus efectos sobre la calidad del medio ambiente y deberá vi-

gilar especialmente su cumplimiento. No obstante, existen otras actividades de menor escala y efectos menos graves puntualmente pero que ejecutadas sin control y en cierto número inciden negativamente en el medio por lo que se cumplirán unas condiciones mínimas.

Art. 50. ACTIVIDADES CON IMPACTO AMBIENTAL

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios substanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de impacto ambiental que justifique sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

En el Real Decreto 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental y en el Real Decreto 1311/88, de 30 de septiembre, con el Reglamento de desarrollo se dispone de su obligatoriedad para una serie de actividades detalladas en su anexo así como en la Ley 8/94, de 24 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.

Aquellas actividades excluidas de la exigencia de Evaluación de Impacto Ambiental por la legislación sectorial vigente pero que se encuentren entre los usos condicionados por las presentes Normas Urbanísticas, deberán incluir en la memoria del proyecto un capítulo de Estudio de Impacto que justifique el cumplimiento de las condiciones urbanísticas generales y particulares del Planeamiento municipal y de la legislación sectorial de aplicación, a la vista del cual se emitirán los informes oportunos y se otorgará o denegará la licencia.

Art. 51. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente industriales, generadores de calor y vehículos de motor, están obligados, de acuerdo con la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de Diciembre de 1972, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes. A este respecto, se cumplirá lo dispuesto en el Decreto 833/75.

2. La Corporación Local deberá velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia. Especialmente, en lo que respecta a la contaminación industrial, se aplicará la Orden de 18 de octubre de 1976, sobre preservación y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

Art. 52. AGUAS RESIDUALES

1. Las aguas residuales que viertan a cauces públicos deberán ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados estimándose que éstos han sido eficaces cuando las aguas, en el momento del vertido, reúnan las condiciones siguientes:

a) Los sólidos en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a 100 mg/l.

b) La D.B.O. será inferior a 300 mg/l.

c) El nitrógeno, expresado en N y NH, no será superior a 4,10 y 15 mg/l respectivamente.

d) El efluente cumplirá, en todos los casos, los límites de toxicidad establecidos en el art. 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

e) El efluente no tendrá, en ningún caso, temperatura superior a 30° C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

f) El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5,5 y 8,5.

Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

2. Los vertidos industriales a la red de alcantarillado cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento en estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración de dicho efluente, me-

dante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

b) En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros.

- Temperatura	55° C
- Cobre	1 mg/l
- Cianuro	1-2 mg/l
- Cromo	3 mg/l
- Níque	13 mg/l
- Zinc	5 mg/l
- Metales no férricos	10 mg/l
- PH	5,5 - 9,5
- SST	500 mg/l
- DBO	1.000 mg/l
- N. Total	200 mg/l
- Cloruros	5.000 mg/l

c) Queda prohibido expresamente el vertido a la red pública de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos.

Art. 53. VERTIDO CONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS

1. Con la formación de un vertedero controlado, se ha de conseguir proteger eficazmente el medio ambiente sometido a su influencia y solucionar la eliminación de los residuos durante un período predeterminado de años; el proyecto debe prever la recuperación del paisaje una vez clausurado el vertedero.

2. Las lluvias y las aguas subterráneas que inundan los depósitos de residuos, favorecen la formación de líquidos muy contaminantes, denominados lixiviados. Han de adoptarse diversas medidas para evitar que los lixiviados lleguen a contaminar acuíferos y/o cursos de aguas superficiales:

a) Elección de una zona impermeable, o bien, impermeabilizar el terreno (mediante arcilla, gunitado y otros productos).

b) Desviar y canalizar las aguas de escorrentía que lleguen al vertedero, y las que puedan resultar directamente afectadas.

c) Recoger los lixiviados e impedir que contaminen las aguas. Depurarlas "in situ" o trasladarlas a otra estación depuradora.

d) Impermeabilizar la superficie del vertedero para evitar que se produzcan filtraciones.

3. Como consecuencia de la descomposición anaerobia de los residuos, se produce gas metano que, a determinadas concentraciones (entre 5 y 10%), pueden explosionar; por encima y por debajo de esa concentración crítica, no existe tal peligro. En la construcción del vertedero, hay que tener en cuenta este peligro, que se puede evitar dispersando los gases mediante zanjas de ventilación natural, ventilación por tubos y por otros sistemas.

4. La fermentación anaerobia produce olores molestos y desagradables que pueden afectar intensamente a lugares alejados del vertedero; se pueden mitigar, en gran medida, con la elección de un emplazamiento protegido de los vientos dominantes que puedan llevar olores hacia los lugares habitados o hacia lugares transitados, con la cubrición diaria de los residuos depositados y con la adición de compuestos desodorantes, entre otras medidas.

5. En un vertedero no deben producirse combustiones. La ignición espontánea se evita con la extensión, compactación y cubrición diaria, con tierra de los residuos. Si éstos llegaran ardiendo al vertedero, deben extenderse y apagarse inmediatamente.

6. El riesgo de propagación de incendios desde el vertedero a las áreas colindantes, debe evitarse con el desbroce de los alrededores.

7. La proliferación de ratas, moscas, mosquitos, aves y otros animales que puedan verse por los residuos, debe evitarse por los riesgos sanitarios o otras molestias que entrañan. Mediante la cubrición diaria de los desechos y el vallado del recinto, se evitará este problema.

8. Los vertederos siempre resultan antiestéticos. Este efecto se puede contrarrestar con la elección de emplazamientos con escasa intervisibilidad, con la formación de barreras arboladas o el aprovechamiento de otras preexistentes, etc. (las pantallas de arbolado impiden igualmente, la difusión de los olores).

9. La clausura del vertedero debe prever la restauración paisajística del área utilizada. Es preciso recordar que en los vertederos se producen fenómenos de asentamiento por reducción gradual del volumen de los residuos mientras dura su descomposición. El 90% del asentamiento total ocurre en los cinco primeros años, y el resto precisa períodos mayores. El fenómeno se puede paliar, en alguna medida, depositando separadamente objetos grandes, neumáticos, etc.

Art. 54. VERTIDO SEMICONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS

1. La simplificación del vertido controlado cuando el aporte de residuos no justifique el desembolso que supone esta técnica, es lo que se conoce como vertido semicontrolado. Este se caracteriza por un control mucho menor de la explotación, lo que se traduce principalmente en una periodicidad de cubrición de los residuos mayor en un día.

2. El sistema de vertidos semicontrolados puede aceptarse si se estima la producción de residuos sólidos, pero en ningún caso, puede justificar el descuido de cualquiera de los aspectos que afecten al medio ambiente.

3. En todo caso, los residuos no deberán permanecer sin cubrir más de tres días (en casos extremos, una vez por semana).

4. Por otro lado, el método de la franja o trinchera, puede ser el más adecuado para estos vertidos.

Art. 55. RUIDOS Y VIBRACIONES

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior desde el ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes.

a) Áreas industriales:

- Entre las 8 y 22 horas 70 dBA.
- Entre las 22 y 8 horas 55 dBA.

b) Áreas residenciales, urbanas y rurales:

- Entre las 8 y 22 horas 50 dBA.
- Entre las 22 y 8 horas 40 dBA.

2. En el ambiente interior de los recintos, regirán las siguientes disposiciones:

a) En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación, cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA, sin la previa adopción de medidas correctoras adecuadas en el local. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina o vivienda, sea superior a 28 dBA, quedará prohibido el trabajo nocturno entre 22 y 8 horas. En cualquier caso, el nivel sonoro transmitido a la vivienda no será superior, bajo ningún concepto, a 30 dBA.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma a cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

c) Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones = 30 pals.
- En el límite del recinto en que se encuentre ubicado el generador de vibraciones = 17 pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 pals.

3. Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias para el cumplimiento de estas normas.

Art. 56. MOVIMIENTOS DE TIERRA

Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará

no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas.

Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de las vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

Art. 57. ACTUACIONES EN MASAS ARBOLADAS

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible.

Se regirán por las normas dictadas por los órganos con responsabilidad en la gestión de masas arboladas, especialmente en las declaradas de Utilidad Pública ajustándose a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

Art. 58. OTROS ELEMENTOS

Se tomarán medidas de protección cuando se trate de la colocación de carteles, anuncios o símbolos, localización de estercoleros, y cualquier acción que pueda afectar de modo notorio al paisaje.

Se prohíbe la publicidad del tipo valla publicitaria en Suelo Rústico, así como toda aquella pintada o tallada sobre elementos naturales.

Art. 59. ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Deben ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2414/61, de 30 de noviembre, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás legislación medioambiental. (Ley 5/93 de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León y Decreto 159/94, de 14 de julio, con el Reglamento para la aplicación de la Ley).

Molestas: Aquellas que producen ruidos, vibraciones, malos olores, gases o polvos en suspensión.

Insalubres: Producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

Nocivas: Las que producen residuos perjudiciales para la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Peligrosas: En las que se originan productos susceptibles de ocasionar riesgos graves a personas o bienes por explosión, combustión, radiación, etc.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art. 60. SECTOR

En el Suelo Urbano, se entiende por Sector una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos de suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación. Para su desarrollo, el Sector podrá dividirse en varias Unidades de Actuación.

1. Los sectores son los ámbitos delimitados para la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

2. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, los sectores se definirán en el instrumento de planeamiento general. En suelo urbanizable no delimitado, los sectores se definirán por los propios Planes Parciales que los desarrollen, conforme a los criterios señalados al efecto en el planeamiento general.

3. La delimitación de sectores se efectuará atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. En suelo urbano no consolidado los sectores podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable los sectores también podrán ser discontinuos, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

En suelo urbano no consolidado los sectores podrán ser discontinuos.

Art. 61. MANZANA

Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre o público.

Art. 62. PARCELA

Se entenderá por parcela, en suelo urbano o urbanizable, toda superficie acotada de terreno que tenga como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma, así como servir de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Cuando la parcela provenga de una redistribución del suelo como consecuencia de la acción urbanizadora, su delimitación no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad o unidades de propietarios.

Toda parcela debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación que en ella se construya entre en uso.

Art. 63. PARCELA NETA

Se refiere al espacio resultante de la parcela una vez excluidas las cesiones por reajuste de alineaciones, reparcelación o definición precisa resultante de las Normas Subsidiarias, un Plan Especial, un Estudio de Detalle o un Plan Parcial.

Art. 64. PARCELA MÍNIMA

En estas Normas, se definen en algunos casos las condiciones mínimas de forma, en función del ancho y largo de las mismas o del tamaño de la parcela, quedando sujeta la edificación sobre la misma al cumplimiento de dichas condiciones. Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solo en determinados casos se autorizarán parcelas de menor dimensión cuando se justifique que corresponde al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación de estas Normas.

Art. 65. SOLAR. (art. 22 LEY 5/99.)

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

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

Art. 66. DENSIDAD RESIDENCIAL

1. Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha.).

2. La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición. A los efectos de estas Normas, se entenderá lo siguiente:

a) Se denomina bruta la densidad media sobre la superficie total de un sector, descontando en su caso la superficie afectada por los sistemas generales, pero no así la correspondiente a los sistemas locales o interiores del área.

b) Se denomina neta, a la densidad media sobre cada parcela, incluyendo el espacio libre de uso privado y, en su caso, los espacios libres o de aparcamiento de uso comunitario de una unidad elemental de viviendas.

Art. 67. SUPERFICIE

1. Superficie edificable es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las dimensiones que, en cada caso, se fijen.

2. Superficie edificada o construida:

a) Por planta, la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos cuerpos volados y miradores. Se mide en m². de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los porches, corredores, terrazas y balcones abiertos o semicerrados, así como las construcciones abiertas al menos por tres de sus caras computan al 50% de su superficie construida real.

b) En planta de bajocubierta, la correspondiente a la planta bajocubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.

c) En planta baja, la proyección del edificio sobre el suelo, incluyendo los cuerpos volados y los espacios subterráneos si se destinan a uso público. No considerándose como tales los aparcamientos y usos auxiliares.

d) Total, es la suma de las anteriores.

3. Superficie máxima edificable:

a) Será la máxima superficie edificable total computable que estas Normas autorizan construir.

b) Este máximo podrá ser definido de dos maneras:

b1) Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de la profundidad y frente de la edificación, separaciones y máximo número de plantas, que se concretan en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que decidirá la máxima superficie que se puede edificar.

b2) Asignando un índice de aprovechamiento, neto o bruto, por cada m². de superficie de la parcela o zona.

c) Cuando una ordenanza particular acuda a las dos maneras anteriores para definir la superficie máxima y exista discordancia entre ellas, ésta será la menor de ambas.

Art. 68. EDIFICABILIDAD

1. Volumen edificable.

a) Por razones de claridad de conceptos, estas Normas no delimitan ni definen en ningún caso volúmenes edificables, al no ser siempre igual la altura entre plantas. La edificabilidad se asigna siempre respecto a superficie cubierta construida.

b) En cualquier caso, es posible hacer la equivalencia en m³., multiplicando cada superficie construida por la altura que la separa de la cubierta o planta superior.

2. Envolvente máxima edificable.

a) Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma o volumen geométrico a la edificación.

b) La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que pueda contener en su interior el volumen de la edificación correspondiente a la aplicación de la máxima edificabilidad asignada a la parcela, respetando a su vez todas las limitaciones que regula la posible ordenación de volúmenes tales como las alineaciones exteriores e interiores, la máxima profundidad edificable, el retranqueo si se realiza, la máxima altura edificable, las separaciones a lindes de parcela y toda otra que condicione el desarrollo y forma del volumen edificado.

c) La envolvente máxima de una manzana será el conjunto de envolventes máximas resultantes de la aplicación geométrica de la edificabilidad por parcela y los condicionantes que regulen la ordenación de volúmenes en cada una.

3. Edificabilidad de parcela o solar.

Será la superficie máxima edificada que sea posible asignar a una parcela o solar, según alguno de los dos sistemas de definición de la misma señalados en estas Normas. No es un valor que estas Normas definen siempre directamente sino que, en general, deberá obtenerse, en cada caso ya sea a partir del conjunto de condiciones de volumen que se concretan en la máxima envolvente edificable, ya sea a partir del índice de aprovechamiento aplicado a la superficie del solar o parcela de que se trate.

4. Índice de aprovechamiento o edificabilidad.

Se limita por las alturas y fondos edificables en zonas de edificación aislada.

a) Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificada que estas Normas autorizan construir por cada m² de superficie de zona, solar o parcela que tenga asignado un uso o usos edificables (m²/m²).

b) El índice de aprovechamiento viene señalado por estas Normas según las distintas zonas o manzanas y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas, en caso de las zonas o netas en caso de las manzanas.

Los sótanos, semisótanos y superficies bajocubierta destinados a trasteros, garajes e instalaciones comunes del edificio no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS TIPOS EDIFICATORIOS

Art. 69. EDIFICACIÓN EXENTA O AISLADA

Aquella construcción que, estando en una sola propiedad, no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela, quedando ésta para espacios libres de uso público o de los propietarios.

Art. 70. EDIFICACIÓN ADOSADA

Es la construcción que estando en una solar propiedad tiene una superficie medianera de contacto con la edificación situada en una propiedad adyacente, siendo exenta de todas las demás.

Art. 71. EDIFICACIÓN AGRUPADA

La que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

Art. 72. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

Aquella que solo mantiene fachadas libres a varios y fondo de terreno.

Art. 73. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Se considera como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos y compositivos, toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940, por entender que es a partir de esa fecha que se comienzan a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

En suelo Urbano este tipo de edificación mantiene fachada a vial y se adosa a los linderos adyacentes, desarrollando la vivienda o construcción dentro de la parcela con pequeñas edificaciones relacionadas entre sí mediante patios (antiguos corrales).

SUBSECCIÓN TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESPACIOS LIBRES.

Art. 74. ALINEACIONES

1. Las alineaciones exteriores son las fijadas por los solares por las Normas Subsidiarias en los planos de ordenación como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y viales.

2. Las alineaciones interiores son las que las Normas Subsidiarias puedan establecer al interior de las parcelas, para deslindar las partes de las mismas que son edificables con distintas intensidades y usos y las que no son edificables, salvo en los casos previstos en estas Normas.

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Norma sobre el Plano, como es usual para el resto de las disposiciones establecidas en estas Normas.

4. Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones existentes o a las señaladas en su caso, tanto para edificación como para los cerramientos de solares de edificación aislada.

Art. 75. RASANTES

Serán las existentes en vías consolidadas y las que señalen los servicios técnicos o la Comisión de obras, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitación de inundaciones, etc.

Art. 76. FONDO DE EDIFICACIÓN

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación.

2. El fondo de edificación, se medirá en, al menos, dos puntos intermedios, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta donde concluya la edificación.

3. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en las Ordenanzas particulares para cada una de las zonas. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamientos.

El volumen que resultase no podrá rebasar en ningún punto de su perímetro el 50% de la altura máxima de cornisa establecida por la Ordenanza particular de cada caso, además de las restantes condiciones del presente capítulo.

Art. 77. FRENTE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN

1. No se establece, salvo especificación en la ordenanza particular para cada zona y las condiciones mínimas para la vivienda, la dimensión mínima de frente de fachada.

2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.

3. Si por la disposición especial de un solar, éste dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias Normas de Edificación, solucione satisfactoriamente los problemas de higiene, iluminación y ventilación.

Art. 78. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el desarrollo tipológico propio de esas zonas.

Art. 79. PATIOS DE EDIFICACIÓN

1. Se denominan genéricamente "patios de edificación" a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación que no tienen una prolongación o continuidad vial.

2. Se consideran como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcelas, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana o a la vía pública.

Art. 80. PATIO DE MANZANA

Es el espacio libre interior delimitado por el conjunto de las alineaciones interiores de los solares de una manzana.

Art. 81. PATIO DE PARCELA

Se entenderá como patio o patios de parcela, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, todo él dentro de una sola parcela o junto a la linde medianera de la misma.

Art. 82. PATIOS CERRADOS

Son aquellos patios delimitados por la propia edificación en todo su perímetro.

Art. 83. PATIOS ABIERTOS

Son aquellos patios delimitados en parte del perímetro por la propia edificación quedando el resto libre bien sea a fachada, a patio de manzana o a medianería de manera provisional.

Art. 84. PATIOS MANCOMUNADOS

Son aquellos patios practicados en medianerías de parcelas colindantes comunicados entre sí, continuos, compartiendo derechos y cargas.

Sus dimensiones y condiciones serán las aplicables a los patios de parcela, con los que se asimilan, si bien podrán realizarse pactos entre colindantes, con las debidas garantías, que aseguren el cumplimiento de estas condiciones de forma conjunta, independientemente de que no lo hagan de manera individual.

Art. 85. PARED MEDIANERA

1. A efectos de estas Normas, se entenderá como pared medianera la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared

ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores que pueden prolongarse o no del otro lado.

2. Si la medianera de un edificio puede quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición que la fachada. Los gastos correrán a cargo del promotor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma, correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto.

4. Cuando, como consecuencia de la demolición de una edificación existente por otra obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedaba oculta, el costo del tratamiento de la misma, correrá a cargo del promotor actuante.

Art. 86. SEPARACIONES

1. Para las zonas en que el tipo de construcción no es entre medianeras, se establecen las distancias mínimas que la edificación sobre la parcela deber separarse de los lindes de la misma, ya sean los laterales, el frontal exterior, el fondo interior o todos a la vez, así como la separación mínima entre edificaciones de parcelas contiguas.

2. Esta distancia se medirá perpendicularmente a todos los puntos de frente o medianería y debe entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación o límite de la actividad.

Art. 87. RETRANQUEO

Se entenderá por retranquearse, disponer la edificación de modo que no coincida con las alineaciones, y retranqueo, la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial, o lindero de la finca, y la fachada de la edificación.

Art. 88. COLINDANTES

Se entenderá por tal a los siguientes las fincas adyacentes en todo el perímetro de la finca, incluyéndose las que están separados por camino o cauce público.

Art. 89. LUCES RECTAS

1. Se consideran luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo sobre la proyección horizontal.

SUBSECCIÓN CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Art. 90. CUERPOS VOLADOS CERRADOS

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad, ya que no implican diferencia alguna con el resto de las áreas construidas.

No se permiten en edificación de Casco Antiguo en fachada a vial.

Art. 91. GALERÍAS

Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales de la edificación, de composición horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes modulados, combinando las partes fijas y las practicables.

Su superficie computará, íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual están ventilando.

Art. 92. MIRADORES

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, com-

prendiendo en algunos casos varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes.

Estarán separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos, no reuniéndose las citadas condiciones tendrán la consideración de galería.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real.

Art. 93. BALCONES

Balcones son aquellos vuelos abiertos por prolongación del forjado del piso, que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin más cerramientos que la barandilla de protección.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

Art. 94. CORREDORES

Responden a un caso particular de los balcones, cuando el desarrollo excede el frente máximo permitido, permitiendo el acceso desde varias piezas interiores mediante varios huecos.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

Art. 95. TERRAZAS

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio, con retranqueo del plano de fachada, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, barandillas, etc.

Sus dimensiones contabilizarán como el 50 % de la superficie real a efectos de edificabilidad.

SUBSECCIÓN QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Art. 96. ALTURA

1. Se entiende por altura de la edificación, la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura se medirá en el centro de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

A estos efectos se entiende por fachada aquel frente de edificación que tiene señaladas alineaciones o da frente a vía o espacio público especificado en estas Normas.

Se entenderá por fachada principal aquella que la frente a calle o espacio público de mayor categoría y grado, cuando en ella se encontrare el portal de acceso al edificio.

3. La altura máxima de la edificación se regula en estas Normas, por una o ambas de estas dos unidades de medida.

a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos.

4. Si en el cálculo de la distancia vertical, y debido a la pendiente de la calle, la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 5,50 m. o menor de 2,50 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos y con un fondo mínimo de 6 m.

5. Cuando la fachada principal se hallare con frente a calle cuya rasante estuviera a nivel superior al resto de las rasantes perimetrales de la edificación podrá autorizarse aumento de altura de cornisa que no podrá en ningún caso exceder de una planta.

6. Altura de cornisa o alero es la distancia entre la rasante de la calle y la cara inferior del plano del alero, en caso de no existir éste se tomará la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal bajo la cubierta, o, en caso de existir uso bajocubierta, con la cara inferior del forjado inclinado de cubierta.

7. La altura total a cumbrera es la distancia entre la rasante de la calle y el punto más alto de la cubierta. Para cada zona se fija un máximo de altura total autorizado.

Art. 97. ALTURA LIBRE DE PISOS

El concepto de altura libre de pisos, se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la cara inferior del techo de planta correspondiente.

Art. 98. PLANTA

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles de la edificación.

Se distinguen los siguientes:

a) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia a la rasante sea inferior a 1,50 m., ya sea por encima o por debajo de la misma.

b) Planta Semisótano, aquella que tiene todo o parte de su techo sobre la rasante del terreno, más de 0,40 m. y menos de 1,30 m., por donde toma luces, y su piso total o parcialmente bajo ella. En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno.

c) Planta Sótano, la situada debajo de la Planta Baja o Semisótano, si lo hubiera, de manera que no puede tomar luces del exterior.

d) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, de manera en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

e) Planta de Piso, cualquiera de las restantes de la edificación. En todo caso tendrá la consideración de planta, a efectos del cómputo del número de plantas, aquella que cuente al menos con dos fachadas externas de fondo superior a 6 m., cuando existan más de dos sótanos o semisótanos.

SUBSECCIÓN SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Art. 99 PENDIENTE

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Art. 100. CORNISA

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Art. 101. ALERO

Parte del tejado que sobresale del plano de fachada.

Art. 102. BUHARDILLA O CASETÓN

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta, con cubierta diferenciada.

Art. 103. LUCERNARIO

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE VOLU-METRÍA

Art. 104. PATIO DE MANZANA

1. La separación mínima entre fachadas interiores del patio de manzana, vendrá definida en función de la altura de las edificaciones según el cuadro siguiente.

Altura Número de plantas	Dimensión mínima del círculo inscribible o de luces rectas (m.).
1	3
2	4

2. Las fachadas interiores de las edificaciones a patio de manzana, serán consideradas, a efectos de condiciones estéticas, como exteriores.

Art. 105. PATIO DE PARCELA

1. Los patios de parcela se clasifican, según dimensiones y la clase de piezas o dependencias que puedan abrir huecos a los mismos, en los siguientes tipos.

a) Tipo "A": Patio al que pueden abrir huecos de cuartos de aseo, despensas, trasteros, vestíbulos, escaleras y pasillos. Sus dimensiones permitirán inscribir en él un círculo de diámetro 3 m.

b) Tipo "B": Patio en el que se pueden abrir huecos, además de las piezas permitidas en el tipo "A", cocinas, dormitorios, locales de trabajo y oficinas.

3 m. para edificios de 1 planta. (B)

4 m. para edificios de 2 plantas. (B+1)

c) Tipo "C": Patio al que se pueden abrir huecos, además de los permitidos en el tipo "B", galerías y terrazas. Sus dimensiones permitirán inscribir en él un círculo de diámetro:

4 m. para edificios de 2 plantas. (B+1)

5 m. para edificios de 3 plantas. (B+2)

2. Las dimensiones mínimas deberán ser respetadas en toda la altura del patio, no pudiendo reducirse con cuerpos volados o salientes, sean del tipo que sean.

3. Los paramentos de los patios de los tipos "B" y "C" deberán ser tratados como fachadas.

Art. 106. ALTURA LIBRE DE PISOS

1. Se establece un mínimo para la altura libre de pisos que debe cumplir toda edificación de nueva planta. El mínimo será de 2,50 m. entre pavimento y cara inferior terminada del techo para la planta tipo. En cocinas, aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,20 m. para el paso de instalaciones.

2. La altura libre de áticos o bajo cubiertas será igual a las fijadas en el punto anterior para las plantas de piso en al menos el 50 % de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

3. La planta baja, tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. En caso de plantas bajas con uso comercial se exigirá una altura libre mínima en toda edificación de nueva planta de 2.80 m. En caso de rehabilitación o cambios de uso de locales en plantas bajas de edificios o existentes de escasa altura podrá admitirse una altura libre mínima de 2,50 m. siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de los locales de uso público.

4. Las entreplantas, en caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se harán de modo que la parte baja tenga una altura mínima de 2,80 m. y la parte alta de 2,20 m., no ocupando la entreplanta una superficie superior al 50% de la del local. Si la parte alta se destina a uso público, las escaleras cumplirán las condiciones generales establecidas para las mismas.

5. La altura libre en sótanos y semisótanos será de 2,20 m. aunque en algunos puntos las instalaciones y estructura cuelguen hasta dejar 2,00 m. libres, como máximo en un 10 % de la planta.

6. Los semisótanos deberán tener una altura libre mínima de 2.80 m. para autorizar usos comerciales en ellos.

Art. 107. CUERPOS VOLADOS

1. No se autorizan los vuelos en planta baja.

2. En calles de anchura inferior a 6 m. se prohíben los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 8 m. solamente se permitirán balcones y corredores.

3. El desarrollo máximo de vuelos abiertos en fachada se limita al 50% del desarrollo de la misma, tomada cada una de manera independiente.

4. Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 m. de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera será de 3 m. y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m. del bordillo.

5. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo del plano de la fachada y medido perpendicularmente a la misma de 1/10 del ancho del vial, con un máximo de 0,80 m., sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de suelo.

6. No obstante se permitirán, previa justificación y aprobación por parte del Ayuntamiento, vuelos superiores en algún elemento puntual y singular, quedando siempre retranqueado el mismo 25 cm. del bordillo como mínimo.

7. En todo caso se respetará el arbolado existente.

8. Vuelos cerrados: No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación de fachada. El vuelo máximo au-

torizado es de 0,50 m. en defecto de lo establecido en cada Ordenanza particular.

9. Galerías: El vuelo máximo autorizado es de 0,80 m. en defecto de lo establecido por cada Ordenanza particular.

10. Miradores: El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,80 m., su frente máximo será de 2,40 m., con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica. Su superficie útil máxima será de 3 m².

11. Balcones: El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m., con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 m.

Se permite la aparición de balcones de 1,20 m. máximo de anchura y 25 cms. de vuelo en todos los viales. La barandilla de protección no será de fábrica o de carácter opaco en ningún caso.

12. Corredores: Las condiciones que se establecen son iguales a las de los balcones, sin limitación de frente. Al interior de la parcela no se establecen condiciones mínimas o máximas, salvo las medidas relativas a colindantes.

13. Terrazas: Su vuelo, si existe, será inferior a 0,60 m. Los antepechos podrán ser de fábrica hasta una altura de 0,95 m. no pudiendo cerrarse el resto de la altura con carpintería o elemento similar, en cuyo caso pasarán a considerarse como galería. No se permiten terrazas voladas en fachadas alineadas a vial.

Art. 108. FIJACIÓN DE ALTURA EN DIVERSOS CASOS

1. Para edificaciones colindantes.

En calles de pendiente, las alturas se medirán desde la cota de la acera en el punto medio de la fachada.

Si el solar tiene fachada a dos o más calles con distinta rasante o distinta pendiente, la cota de referencia es el punto medio entre las rasantes correspondientes a cada fachada.

2. Para edificaciones aisladas en zonas de ladera

Se considerará cota de referencia el punto medio entre las cotas máxima y mínima correspondientes a las fachadas opuestas de la edificación que se quiera levantar, perpendiculares a la línea de máxima pendiente.

En los casos de gran desnivel, se escalonará la edificación a partir de los 12 m. de fondo, permitiéndose usos de vivienda en el frente de la edificación, bajo rasante, con un fondo de 8 m. desde la fachada, siempre que se cumplan el resto de condiciones de habitabilidad establecidas en estas Normas.

Todos los paramentos bajo rasante se tratarán como fachadas, sea cual sea el uso de los locales contiguos.

Art. 109. ALTURA MÍNIMA

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta.

Art. 110. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Serán permitidos por encima de la altura edificada los elementos siguientes:

a) La cubierta definitiva del edificio, que será inclinada en todos los casos, pudiendo variar su inclinación entre 35º y 15º de pendiente o la que se precise en la Ordenanza Particular de la zona.

b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionado, suministro de almacenamiento de agua, antenas, etc. Todos estos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, que en todo caso no alcanzará en cumbre una altura superior a 4 m. medidos a partir del plano superior del último forjado.

2. Los elementos singulares arquitectónicos como torres, lucernarios, etc.

3. Los espacios abuhardillados, que se regirán por las siguientes condiciones:

a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior y, como es tradicional, se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 1,00 m. como máximo, a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado de cubierta, en todo caso esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida.

b) La pendiente máxima del plano de cubierta, tanto de la general del edificio como de las buhardillas, será de 35º y la pendiente mínima será de 15º, ambas medidas sobre el plano horizontal de máxima altura y a partir de su contacto con la fachada.

c) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación, sus dimensiones exteriores serán de 1,20 m. de anchura y 1,20 m. de altura a su propio alero. Se separarán al menos 1,20 m. de los edificios colindantes, del resto de casetones y de las chimeneas. El desarrollo total no podrá superar el 50 % del frente de cada fachada.

d) La altura máxima de ambos tipos de casetones será de 2,5 m. medidos a partir de la cara superior del último forjado.

e) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

4. Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones, salvo indicación expresa de la Ordenanza particular, pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta en vivienda colectiva.

Art. 111. MARQUESINAS Y TOLDOS

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en toda su longitud, será de 2,80 m. Su saliente será como máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., en caso de no existir ésta será de 1/6 del ancho de la calle o 2 m.

Las aguas no podrán verter a la vía pública. Su espesor no superará los 0,30 m.

Art. 112. MUESTRAS LUMINOSAS. CARTELES. BANDERINES

No podrán exceder el vuelo fijado para los cuerpos volados permitidos en cada Ordenanza particular, su altura mínima será de 2,80 m. En la planta baja podrán ocupar únicamente una franja de dimensiones inferiores a 1 m., situada sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos, en las plantas superiores esta franja se colocará únicamente en los antepechos de los huecos, independiente para cada hueco.

En las jambas del portal se permiten las placas, con una dimensión máxima de 0,45 m. y grosor de 0,03 m.

Art. 113. LIBERACION DE SUPERFICIES

No podrán segregarse o separarse de la propiedad o la concesión las superficies sin edificar que hayan sido tenidas en cuenta para el cómputo de la superficie máxima edificable de la construcción, considerándose éstas como superficies libres de uso privado, de servidumbre de paso, luces, vistas y no edificables, no pudiendo liberarse más que con el derribo del edificio.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES

Art. 114. PORTALES Y ESCALERAS

Los portales de viviendas colectivas y edificios públicos deberán tener una anchura mínima de 1,50 m. hasta el arranque de la escalera.

Las escaleras comunes tendrán una anchura mínima de 1 m., con tramos de 16 peldaños como máximo y éstos con huella mínima de 28 cm. y contrahuella máxima de 17,5 cm.

Se excluyen de estas condiciones las escaleras interiores a cada vivienda.

Art. 115. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

Se deberán tener en cuenta la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 116. ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJES DESDE VÍA PÚBLICA

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con locales interiores, bajo rasante o por encima, para aparcamiento de vehículos accesi-

bles directamente desde vías con carácter público, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos ante el portón de entrada, interior al propio edificio o a la parcela, de 3,50 m. de ancho y 4,50 m. de longitud, como mínimo desde la línea de fachada o finca. Su pendiente no superará el 3 %.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SERVICIOS

Art. 117. ILUMINACIÓN

1. Todas las habitaciones de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo, despensas, vestidores, trasteros, etc.

2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar por analogía, con iluminación similar a la exigida para las viviendas, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

Art. 118. VENTILACIÓN

1. Para garantizar al usuario de las viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación forzada permanentes, las habitaciones tendrán superficies practicables en las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. Los cuartos de aseo deberán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

2. Los locales de uso distinto a vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regula en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Al menos se incluirán en este supuesto: Cuartos de basura, garajes, locales de instalaciones técnicas, despensas, trasteros, lavaderos y secaderos de ropa.

3. A efectos de exigencias ambientales y de confortabilidad, se cumplirá el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

Art. 119. CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

Con carácter mínimo, salvo en las actuaciones con edificios catalogados objeto de protección Histórico-Artística., se tendrán en cuenta las siguientes Normas.

1. Habitabilidad y composición de las viviendas.

a) Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, abriendo huecos todas las piezas habitables (no se considera baño) a espacio abierto o patios cumpliendo las condiciones establecidas en las presentes Normas.

Al menos, dos de los huecos, uno de los cuales será necesariamente el estar-comedor, recaerán sobre la calle, espacio libre público, espacio privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública o patio de manzana.

b) Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

c) Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta de cocina, estar-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

d) Cuando las normas específicas de edificación no lo impidan, podrán disponerse estudios compuestos por estar-comedor-cocina-vestíbulo, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil, no será inferior a 32 m², dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a 2,20 m.

2. Características funcionales de la vivienda.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estar: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m².

b) Estar-Comedor: Tendrá superficie útil no menor de 14 m².

c) Estar-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil no menor de 20 m², cumpliendo el resto de condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armarios.

d) Cocina: Tendrá una superficie mínima de 6 m².

e) Cocina-comedor: Tendrá una superficie mínima de 8 m².

f) Dormitorio doble: Tendrá una superficie mínima de 10 m², sin contar los armarios empotrados.

g) Dormitorio sencillo: Tendrá una superficie de 6 m², sin contar armarios empotrados.

h) Cuarto de aseo: Tendrá una superficie no menor a 2,50 m². y dispondrá al menos de un lavabo, una ducha o bañera, y un inodoro. El acceso al cuarto de baño, en caso de que sólo exista uno, no podrá realizarse desde la cocina, ni desde ningún dormitorio. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo acceder al resto desde los dormitorios.

i) Pasillos: Tendrán una anchura mínima de 0,90 m.

3. Altura libre:

La altura libre mínima de las piezas que integran la vivienda, se establece en 2,50 m., aunque excepcionalmente en los casos de reformas o rehabilitaciones, ésta puede reducirse a 2,20 m. hasta un porcentaje máximo del 40% de la superficie útil de la pieza habitable.

En baños, aseos, pasillos, cocinas, despensas, etc. la altura libre mínima se fija en 2,20 m.

4. Normativa complementaria:

Para la composición y diseño de las Áreas Funcionales y Espacios Comunes, se estará a lo dispuesto por la Normativa Vigente Autonómica o Estatal.

En las Viviendas de Protección Oficial se estará a lo dispuesto por las respectivas Disposiciones Vigentes.

5. Condiciones de la instalaciones:

Además de la Normativa Específica, se deberán tener en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Instalaciones de Transformación: Cuando se prevea su instalación no podrán situarse por debajo del segundo sótano o semisótano, ni podrán ocupar la vía pública con alguna instalación auxiliar a excepción, en casos justificados, del cuadro de mandos para alumbrado público.

b) Cuarto de contadores y controles: Se dispondrá un armario o local reglamentario por cada una de las instalaciones diferenciadas del edificio, y al menos para las de Abastecimiento de Agua, Red de Electricidad y Alumbrado, e Instalación Telefónica.

c) Instalación de telecomunicaciones y de interfonía: Todos los edificios deberán prepararse para recibir canalizaciones de telecomunicaciones siempre que se hallaren en áreas urbanas, y los destinados a viviendas en todos los casos.

En los edificios de viviendas colectivas se deberá establecer obligatoriamente intercomunicación entre el portal y cada una de las viviendas.

d) En todos los edificios de viviendas colectivas y usos de equipamiento se instalará antena colectiva de TV-FM.

La instalación de antena parabólica se realizará en el punto de menos impacto visual, según criterios de ocultación de vistas desde espacios públicos inmediatos, y no alteración de las visuales panorámicas desde la lejanía.

e) Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire:

Todos los edificios de viviendas estarán dotados de sistemas de calefacción, incluyendo en todo caso elementos emisores de calor en cada local habitable según la reglamentación técnica de aplicación.

En caso de instalaciones de aire acondicionado, la salida de aire caliente deberá realizarse de modo que no supere la velocidad de 0,25 m/seg. a una altura del suelo o pavimento de piezas habitables superior a 2 m., con un nivel de presión sonora inferior a 50 dBA.

f) Señalización. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente de acuerdo con los Códigos Municipales de Identificación.

Los recorridos interiores en edificios de uso público y de varias viviendas deberán tener recorridos interiores señalizados, con indi-

cación de puntos de salida y vías de emergencia en su caso, así como equipos de alumbrado con autonomía de funcionamiento en caso de corte del suministro no inferior a 1 hora.

Se señalará cada una de las unidades residenciales o de vivienda existentes en el edificio.

g) Servicios postales: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los Servicios de Correos.

h) Evacuación de aguas pluviales y residuales.

Sólo se admite el vertido libre de aguas pluviales cuando el goteo de recogida se produzca en el interior de la propia parcela.

En Suelo Urbano se deberá acometer forzosamente a red general, por medio de colector desde arqueta o pozo de registro registrable.

En caso de existencia de vertidos debidos a usos de garaje o usos similares, que tengan emisiones contaminantes, se situará una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta o pozo general.

Los vertidos debidos a usos industriales, deberán contar con un sistema de depuración según el caso, que deberá ser previamente aprobado por los Organismos Competentes.

Con carácter general en otros casos se prohíbe verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos, respetando las siguientes determinaciones:

1ª) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

2ª) En caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

3ª) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento o la Comisión Territorial de Urbanismo podrán recoger en planos, a partir de los estudios del Instituto Geológico Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

4ª) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

i) Los trasteros y locales de almacenamiento cumplirán la normativa de protección contra incendios, dispondrán de vías de acceso de anchura no inferior a 1,20 m.

j) Evacuación de humos.

Se prohíbe la libre salida de humos por fachadas, patios comunes o ventanas.

Es preceptivo el empleo de productos de sección y características adecuadas debidamente asilado y revestido. En caso de soluciones vistas, el acabado será acorde al tratamiento de fachadas.

Las salidas de humos estarán como mínimo 1 m. por encima del punto de cubierta más alto en un radio inferior a 10 m. Dispondrán de filtros depuradores y sistemas de aspiración con impulsión vertical los edificios de viviendas colectivas y de usos públicos, adecuados al combustible e intensidad de uso de la instalación. En los restantes casos se garantizará en todo caso la velocidad mínima de expulsión de gases de 8 m/seg.

No podrán utilizarse como elementos constitutivos de la chimenea paramentos del edificio.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Art. 120. SERVICIOS HIGIÉNICOS

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes tratadas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 1.50 m., con material impermeable.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Art. 121. BARANDILLAS Y PETOS

Los huecos abiertos directamente al exterior, balcones, corredores y planos con desniveles superiores a 0,50 m. estarán protegidos

para prevenir caídas fortuitas. Del mismo modo los perímetros de las terrazas contarán con un antepecho o barandilla adecuadamente diseñados. Su altura mínima será de 0,95 m., los espacios entre los barrotes de las barandillas, no superarán los 13 cm.

Art. 122. GARAJES Y APARCAMIENTOS

Espacios destinados exclusivamente para el estacionamiento de vehículos, a cubierto o al aire libre.

En ambos casos las dimensiones mínimas por plaza serán 4,5 m. de longitud y 2,20 m. de ancho excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos y cumplirán las condiciones necesarias para la seguridad, ventilación y protección contra incendios de los mismos y de sus usuarios.

Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m². de local o edificación para otros usos, bien sea dentro de la misma o en espacio abierto dentro de la propia parcela, pudiendo emplazarse en vía pública hasta el 50% de las mismas en caso de Sistemas de Equipamientos.

Art. 123. PROGRAMA MÍNIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y en general todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la legislación vigente:

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo
- Condiciones para edificios de alojamiento rural
- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.
- Condiciones para centros escolares y guarderías.
- Condiciones para centros sanitarios.
- Condiciones para instalaciones deportivas.
- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.

- Condiciones mínimas para establecimientos hosteleros.

- Demás normativas aplicables.

Todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo y uno más por cada 200 m². o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Art. 124. CONTROL MUNICIPAL

La Corporación exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas.

Art. 125. PRINCIPIO LEGAL

1. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuviesen situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados, tomando como tales, como mínimo, los incluidos en el catálogo de estas Normas con la categoría de Protección Integral.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Los anteriores mandatos que, particularmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Art. 126. TIPO DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo Rústico los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras, aunque se prevea su posterior cubrición.

Se prohíbe la instalación de elementos, cualquiera que sea su uso, asimilables a caravanas, casetas de obra, embarcaciones, aeronaves y similares, en todos los tipos de suelo, las primeras podrán instalarse en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan.

Art. 127. COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y CUBIERTAS

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se realizarán diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y rematadas.

Las paredes ciegas o medianerías se tratarán con los mismos materiales de las fachadas y composición similar, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento, los productos asfálticos, plásticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano, fibrocemento, por ejemplo).

Las cubiertas serán inclinadas, a una o varias aguas, incluso en áreas urbanas, prohibiéndose las cubiertas invertidas, planas y las terrazas en la cubierta, salvo en edificaciones especiales en que se justifique adecuadamente esta particularidad.

Art. 128. VENTANAS Y HUECOS

En el tratamiento y diseño de huecos se tendrán en cuenta las formas de composición y distribución de huecos dominantes en la localidad. Predominará el macizo sobre el hueco y la longitud vertical será mayor que la horizontal, salvo en galería o similares.

De ser necesaria la apertura de grandes huecos se huirá de la ventana apaisada, recurriendo a las galerías, miradores o alternancia de huecos y macizos.

En la elección de las carpinterías se tenderá en lo posible a la madera o materiales en colores dentro de la gama de las tierras, prohibiéndose expresamente las carpinterías de color blanco.

En las construcciones adosadas, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 0.60 m. del límite de la medianería colindante.

Art. 129. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, deberán armonizar con los edificios principales que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.

b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad ventanas, puertas, deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Art. 130. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para

los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.

Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre la misma pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación prefabricada exija la previa aprobación del prototipo por parte del Ayuntamiento o el órgano competente en su caso.

Art. 131. ELEMENTOS DE INSTALACIONES

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada.

Art. 132. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.**

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

Como material de acabado se recomienda, revocos, estucos y enfoscados en tonos tierra, el ladrillo rústico y la piedra. El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería se realizará con mortero tono tierra.

Los materiales extraños a la construcción tradicional de la zona quedan prohibidos, de manera expresa los siguientes:

- Ladrillo cara vista vitrificado salvo en patios interiores del edificio no visibles al exterior.

- Cerámica vitrificada de colores no uniformes o brillantes, o con formas no rectangulares o cuadradas, excepto motivos puntuales.

- Fibrocemento.

- Bloque de hormigón en su color, salvo el tipo "Split" tono tierra.

- Materiales plásticos o brillantes, etc.

- Aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve. Las juntas serán horizontales y verticales.

- Carpintería de color blanco, de aluminio en su color natural o bronce que no armonice con los tonos tierra.

- Granito o mármoles pulidos en fachadas, excepto motivos puntuales.

- Se prohíbe expresamente la utilización de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón.

- Se prohíbe el forrado de naves y edificaciones con paneles metálicos o plásticos parcial o totalmente.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes.

Las construcciones aisladas de nueva realización no podrán dejar medianerías al descubierto.

Los revestimientos de placas de fibrocemento se prohíben. Los existentes en fachadas, medianerías o cubiertas se retirarán cuando lo señale la Corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

Las carpinterías exteriores procurarán reflejar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona, prohibiéndose las de apariencia metálica brillante (aluminio en su color natural en especial).

2. Materiales de cubiertas.

Las cubiertas deberán realizarse con materiales tradicionales o adaptarse al color tradicional de la zona: tono teja cerámica en color natural, evitando las cubiertas de fibrocemento en su color por lo que se sustituirá las existentes con motivo de obras de reforma o reparación. Dentro de esta tonalidad básica, los materiales podrán variar de calidad. Se admiten materiales de coloración similar. Se prohíbe la pizarra en tejados.

En edificaciones de uso especial (naves agrarias o industriales) y grandes dimensiones (mayores de 400 m².), se permite el uso de fi-

brocemento o materiales metálicos, siempre que mantengan este color dominante de la zona.

Art. 133. CIERRE DE FINCAS (VALLADOS)

1. Vallados en suelo Rústico

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.

Materiales autorizados:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre)
- Murete terminado en tono tierra, ladrillo rústico y mampostería (alt. max: 1,50 m.)

- Alambrada ligera con poste vertical (alt. max: 2,50 m)

Cuando el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera comarcal o local que discurra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos podrá realizarse en hormigón armado, con una altura máxima de 1,50 m., cubriéndose en este caso con un sistema vegetal o con mampostería de piedra del lugar.

2. Vallados en suelo urbano

Se permiten los cerramientos de hasta 2.50 m. de altura máxima total.

Materiales autorizados:

- Murete de mampostería.
- Muro terminado en tonos tradicionales tierra.
- Ladrillo rústico en tonos tradicionales.
- Forja, fundición, verja o entramado metálico (excepto alambrada metálica) pintado de colores tradicionales.

Cuando las alineaciones establecidas por el Planeamiento, o las necesidades de ensanchamiento de las calles, impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de tapial de barro o adobe, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única, con terminación semejante a la disposición original.

Art. 134. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m.
- b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
- c) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.
- e) Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.
- f) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

Art. 135. AJARDINAMIENTOS

1. Ajardinamiento de parcelas en Suelo Rústico.

En Suelo Rústico, los posibles tratamientos de la jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares deberán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona.

* Especies arbóreas recomendadas en zonas de ladera

- Quercus pyrenaica (roble)
- Quercus ilex (encina)
- Acer campestre (arce)
- Pinus nigra (pino)

* Especies arbóreas recomendadas en fondo de valle

- Populus sp. (chopo)
- Fraxinus sp. (fresno)
- Alnus sp. (aliso)
- Betula sp. (abedul)
- Juglans regia (nogal)

* Especies arbustivas recomendadas en zonas de ladera

- Crataegus monogyna (majuelo)
- Rosa canina (rosa rugosa)
- Prunus avium (cerezo silvestre)
- Malus sylvestris (manzano silvestre)
- Sorbus sp. (serbal)
- Arbutus unedo (madroño)

* Especies arbustivas recomendadas en fondo de valle

- Salix sp. (saucé)
- Corylus avellana (avellano)

2. Ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.

En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como Rústico, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

En los proyectos vendrá recogida la plantación en la parcela, señalando su número y especies, no debiendo ser inferior a un árbol y tres arbustos por cada 50 m². de parcela total.

SECCIÓN SEXTA. OTRAS CONDICIONES

Art. 136. CONSTRUCCIONES SINGULARES

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular.

Art. 137. SERVIDUMBRE DE PASO

1. Los propietarios de solares o parcelas en los que haya servidumbre de paso y otros cualesquiera, deberán respetarlas al realizar nuevas edificaciones, salvo que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a la información favorable del Ayuntamiento.

2. Si la servidumbre es de paso hacia instalaciones, edificaciones interiores existentes, éstas deberá medir un ancho mínimo de 3 m. en toda su longitud. En el caso de que actualmente resultase inferior, vendrán obligados a retranquear la edificación a la mitad del ancho que falta para cumplir el ancho mínimo, si la servidumbre se encuentra en la linde de dos parcelas o solares de distinto propietario; y la totalidad del ancho que falta, si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar.

3. Si la servidumbre es de paso y la fachada medianera colindante no tiene huecos de los de tipo de habitaciones vivideras o cocinas y, además, la servidumbre se encuentra dentro de la propiedad que se construye aunque esté en la linde de la misma, entonces se podrá edificar sobre la servidumbre, dejando una altura mínima de 4 m. y respetando los huecos de ventilación que pudieran existir en la fachada contigua por medio de pozos de ventilación.

4. El Ayuntamiento tiene facultad para crear o cerrar servidumbres de paso, cuando, escuchados los interesados y debidamente estudiada la situación planteada, estime que es necesario hacerlo así, procurando que los costos y cargas recaigan sobre los causantes de la irregularidad. Se supone que las instalaciones o edificaciones interiores existentes, cuyo uso permanece de acuerdo con el plan, tienen derecho a servidumbre, estando previsto este artículo para regularizar aquellas situaciones en las que una servidumbre es objetada como tal y el planeamiento puede cambiar de uso los espacios interiores que comunicaban por medio de esta servidumbre, o bien, cuando las consolidación de un uso determinado en los espacios interiores exige

el reconocimiento de la servidumbre de paso con pleno derecho. El Ayuntamiento podrá asimismo crear, suprimir o modificar servidumbres sobre señales, soportes o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, haciéndolo a su cargo, evitando en lo posible las molestias y avisando, a los efectos, que por su parte tendrán el deber de consentir las mencionadas servidumbres.

Art. 138. SOLAR NO COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN EXTERIOR

1. Es aquel atravesado por la alineación exterior o bien que no tiene contacto con la misma.

2. Para ser edificado, en el primer caso, el propietario del mismo tiene que ajustar la edificación a la alineación exterior marcada por el Plan en los Planos de Ordenación, o en las disposiciones de esta Normativa donde se regulen los anchos de viales y separaciones al eje a borde de los mismos. En el segundo caso, podrá acceder a la propiedad de la parte que resta hasta la alineación exterior, por libre contrato de compra-venta o mediante la Normalización de Fincas, y de no hacerlo no podrá reclamar ningún tipo de indemnización.

3. Si el propietario de la parte que resta fuese el Ayuntamiento y estimase la conveniencia de que esa parte que resta siga siendo de dominio público adscrito al Sistema Viario, para ensanchar parcialmente las aceras peatonales y organizar localmente entrantes en los que instalar equipamientos y recreo, el Ayuntamiento podrá denegar la solicitud de compra sin que ello de lugar a indemnización alguna.

Art. 139. EDIFICACIÓN FUERA DE ALINEACIÓN.

1. Es aquella atravesada por la alineación exterior o bien que no tiene contacto con ella.

2. En el primer caso, la edificación, además de estar fuera de alineación, podrá ser declarada fuera de ordenación, con las consecuencias que de la misma se derivan. En el segundo caso, se podrá acceder a la propiedad de la parte que falta la alineación exterior por libre contrato de compra-venta, para su conversión, y que solo será edificable en el momento en que se construya un nuevo edificio que sustituya al anterior.

3. Si el propietario de la parte que resta es el Ayuntamiento, se podrá proceder como queda explicado en el artículo anterior.

Art. 140. PUBLICIDAD

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberán respetar criterios de armonía general con el conjunto.

2. No se permitirá en todo el Suelo Rústico, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

Art. 141. POZOS

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:

a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.

b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.

c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m². por unidad.

e) Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m. de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.

f) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

g) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o cualquier otro foco contaminante.

TÍTULO V. REGULACIÓN GENERAL DE USOS

Art. 142. USOS URBANÍSTICOS

Regulan los usos de posible implantación real y sus niveles de intensidad de cara a la racional utilización de los mismos en sí y con relación al entorno.

Art. 143. USO DOMINANTE

Señala cual es el uso predominante en cada área delimitada por el Planeamiento.

Art. 144. USO DE ACTIVIDADES DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL

Por su carácter indeterminado, deberá ser declarado o reconocido como tal debiendo precisar además si puede o debe implantarse en el medio rural (Suelo Rústico).

Art. 145. USO PERMITIDO

Aquel que se considera como dominante o compatible con éste en una zona determinada, está sujeto exclusivamente a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, sin trámite previo alguno.

Art. 146. USO SUJETO A AUTORIZACIÓN

Son aquellos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Independientemente de la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización previa de los distintos organismos competentes:

- Consejería de Fomento;
- Comisión Territorial de Urbanismo.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.
- Consejería de Agricultura y Ganadería.
- Consejería de Medio Ambiente;
- Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Comisión de Actividades Clasificadas.
- Consejería de Educación y Cultura.
- Servicio Territorial de Patrimonio y Promoción Cultural.
- Unidad de carreteras de la Diputación Provincial.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Los demás que posean legislación sectorial establecida respecto del uso a desarrollar.

Art. 147. USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

AUTORIZACIÓN DE USO EN SUELO RÚSTICO

Usos excepcionales en suelo rústico:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Estos usos se definen, según cada categoría de suelo Rústico, como:

a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos.

Art. 148. USO PROHIBIDO

Es aquel que se considera inadmisibles por afectar directa e irremediablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación.

En todo caso exige una transformación de la naturaleza jurídica del suelo con anterioridad a cualquier autorización o licencia.

Art. 149. COMPATIBILIDAD DE USOS

El Ayuntamiento, antes de conceder la licencia de uso o de obras, debe determinar la adecuación o compatibilidad del uso específico que se solicita con los recomendados para cada zona, pudiendo autorizarlo siempre que no figure entre los usos prohibidos por las Normas Subsidiarias o la legislación sectorial vigente y con el preceptivo informe del organismo competente en los casos de usos condicionados.

Art. 150. USO FUERA DE ORDENACIÓN

Se aplicará lo establecido en el Art. 64 de la Ley 5/99. (También art. 29 de estas Normas)

Art. 151. CAMBIO DE USO

Cuando se decida el cambio de uso en una zona, y de ello pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá procederse a la modificación de las Normas Subsidiarias en ese punto siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Art. 152. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno en las categorías de usos pormenorizados según se señalan a continuación.

SECCIÓN PRIMERA. USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA

Art. 153. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, de actividades de aprovechamiento y de comportamiento, se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas, cuya preservación debe perseguirse a ultranza.

Se incluyen el mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes.

Se prohíbe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.

Art. 154. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primumgenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la fauna, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

Art. 155. REHABILITACIÓN DEL PAISAJE

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo Rústico (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo, etc.)

SECCIÓN SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL

Art. 156. DEFINICIÓN

1. Se consideran como tales las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies vegetales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

Agrícolas.

Forestales.

Ganaderas y piscícolas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Castilla y León.

SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS AGRÍCOLAS

Art. 157. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

a) Agricultura extensiva

b) Agricultura intensiva

3. Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo Rústico.

Art. 158. AGRICULTURA EXTENSIVA

1. Son criterios específicos de la presente Normativa la conservación de los suelos y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes, como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial aplicable.

Art. 159. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión.

2. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos sin segregación de la finca matriz, por lo tanto en régimen de propiedad colectiva o "proindiviso", para explotaciones individuales o en cooperativa, no permitiéndose el cierre entre ellos dentro de la misma unidad mínima de cultivo.

3. Sobre las huertas, existentes o nuevas, dispersas o colectivas, podrán edificarse casetas de aperos de labranza, considerándolo usos permitidos con las siguientes características:

a) Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.

b) Superficie máxima 9 m².

c) Carecerán de cimentación y los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona o de coloración y textura similar, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón o ladrillos vistos que deberán revocarse y pintarse en color tierra. No contendrán instalación alguna, resolverán la iluminación y ventilación a través de la puerta de acceso, sin abrir ningún hueco más.

d) Si son prefabricadas, los prototipos deberán ser aprobados por las Corporaciones Locales, previo informe vinculante de la Comisión Teritorial de Urbanismo.

e) Se mantendrán retranqueos de 5 m. a eje de caminos, y de 3 m. a linderos, salvo existencia de pacto de adosamiento.

f) Las casetas de aperos sólo se permitirán en zonas de cultivos intensos y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitaciones humanas o animales.

Art. 160. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado.

2. Estarán sujetos a condiciones de edificación y dimensiones de las fincas análogas a las del uso de las huertas dispersas, con la posibilidad de construcción de semilleros.

3. Los viveros comerciales que requieran unas construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima de edificación 10% de la parcela.
- b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo Rústico en que se encuentre, con una sola planta.
- c) Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS FORESTALES

Art. 161. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

Se consideran como forestales el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

Se clasifican en:

- Aprovechamiento forestal tradicional
- Aprovechamiento forestal productivo

Art. 162. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora. (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros...)

Art. 163. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

Las construcciones deberán localizarse a una distancia superior a 200 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse en base a los efectos correctores aplicables en cada caso impuestos por la Comisión de Actividades Clasificadas.

SUBSECCIÓN TERCERA. GANADEROS Y PISCÍCOLAS

Art. 164. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de las presentes Normas se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

2. Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y crustáceos.

3. Por efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

- a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.
- b) Ganadería industrializada o intensiva, desligada del sustrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

4. Por el tipo de especies o de ganado que se cría se establecen los siguientes usos:

- a) Ganado mayor, vacuno o equino.
- b) Ganado menor, ovino o caprino.
- c) Ganado porcino avícola, conejero, etc.

5. A los efectos de la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

Art. 165. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO O EXTENSIVA

1. Concepto y clasificación.

a) Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caseñas tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o

semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

b) Las otras formas ganaderas consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia expresada en el artículo anterior. No obstante, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberán además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

2. Condiciones generales.

a) Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura y además legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen las presentes Normas.

b) Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tendejones de aperos y máquinas y otro análogos que siendo de nueva planta o por ampliación no sobrepasen los 100 m²., se consideran uso permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.

c) Cuando se supere dicha superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo en función del Suelo Rústico sobre el que se asiente, previo a la concesión de la licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Registro de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

d) Las construcciones cumplirán las condiciones de edificación que señalen estas Normas para cada tipo de suelo.

e) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

f) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

Las construcciones deberán localizarse a una distancia superior a 200 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse en base a los efectos correctores aplicables en cada caso impuestos por la Comisión de Actividades Clasificadas.

Art. 166. GANADERÍA INTENSIVA

1. Concepto y clasificación.

a) Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50% como mínimo.

b) Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

2. Condiciones generales:

Dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m². con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

3. Condiciones de localización:

a) Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante, Reglamento de Actividades) y en la legislación específica.

Se establece una distancia superior a 200 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse en base a los efectos correctores

res aplicables en cada caso impuestos por la Comisión de Actividades Clasificadas.

b) Las cochineras deberán cumplir las distancias del decreto 791/79, de 20 de febrero.

c) Para establos y gallineros, no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero si de 200 m. como mínimo (ampliable a 400 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de viviendas o equipamiento.

d) La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada, está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

e) La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

f) Las construcciones se ajustarán a las condiciones de edificación según el suelo sobre el que se asienten, tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

Art. 167. USOS PISCÍCOLAS

1. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos.

2. Con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, art. 222 al 225 de la Ley de Aguas y art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías, estará sometida a la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala suficiente, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

SECCIÓN TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art. 168. RECREO EXTENSIVO

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad, etc.

Art. 169. RECREO CONCENTRADO

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc.

Art. 170. CAMPAMENTO DE TURISMO

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos, lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas,...

Queda prohibido su emplazamiento:

a) En terrenos situados en ramblas, lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados, así como aquellos que por cualquier causa resulten insalubres y peligrosos.

b) La distancia mínima de un campamento a zonas inundables y cauces será de 200 m. a zonas de borde de baño y de 100 m. al límite del cauce.

c) En un radio inferior a 150 m. de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.

d) A menos de 500 m. de monumentos histórico-artísticos legalmente declarados.

e) En las proximidades de industrias clasificadas.

f) En terrenos por los que discurren líneas de alta tensión.

g) En lugares que, por exigencias de interés público, o por su clasificación urbanística, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas expresamente mediante disposiciones legales o reglamentarias.

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por la Junta de Castilla y León para Campamentos Públicos de Turismo. (Decreto 122/87, de 9 de Abril) y la restante normativa específica.

Art. 171. JARDÍN URBANO Y ÁREAS DE JUEGOS

Comprende los de espacios urbanos con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado, las pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad, etc.

Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener asegurado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

En ningún caso, la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona. La altura máxima no rebasará los 6 m. o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

Art. 172. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS

Se incluyen en este artículo la urbanización de espacios libres para la delimitación de campos y pistas deportivas, que pueden acompañarse con pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos, etc.

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, con una altura máxima de una planta y 4 m., salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Art. 173. DEPORTES ACUÁTICOS

Uso referido a las actividades acuáticas de baño, remo, vela, pesca, etc. con excepción de las embarcaciones a motor (salvo las necesarias para auxilio o servicio público) en ríos y embalses, incluye también el acondicionamiento de zonas puntuales de la ribera para servicios complementarios (embarcaderos, rampas de varada, etc.) y la construcción de edificaciones auxiliares de escasa entidad al servicio de la actividad.

La superficie máxima construida no superará los 100 m²., con una altura máxima de una planta y 4 m., salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Art. 174. ÁREAS PEATONALES

Deberán de constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos, estarán convenientemente señalizadas y controladas.

Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado, de modo que se facilite el acceso de minusválidos.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m., que permita el paso de los vehículos de mantenimiento.

SECCIÓN CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Art. 175. DEFINICIÓN

Comprende los edificios destinados, total o parcialmente, a vivienda familiar, ya sea unifamiliar o colectiva, así como sus usos complementarios.

Art. 176. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Vivienda situada en parcela independiente, con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo; en edificio aislado, sin contacto con edificios colindantes o linderos.

Art. 177. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado, con una o varias paredes medianeras, a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo desde la vía pública.

Art. 178. VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal y división horizontal.

Art. 179. ALOJAMIENTO COLECTIVO

Edificación para el alojamiento permanente o temporal de colectividades (residencias de estudiantes, de la tercera edad, internados, etc.). No se incluyen en este apartado los hoteles, pensiones, etc. que se consideran en el correspondiente capítulo.

Art. 180. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación de las presentes Normas, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de viviendas unifamiliares, espacios libres privados no edificables en las zonas de edificación abierta, etc.

2. Estos espacios libres deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a viviendas.

3. En estos espacios no edificables podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones deportivas de servicio de comunidades de propietarios a partir de 4 viviendas.

c) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado cuya edificación no ocupe más del 10% de la parte no edificable, tales como pistas de baile, boleras, etc.

d) Construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de la parcela no edificable y en ningún caso mayor de 5 m². por cada vivienda.

4. En cualquiera de estos casos será necesario solicitar permiso al Ayuntamiento, adjuntando un plano de las citadas obras, a escala suficiente y otro de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá la propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuesta o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piense construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

Art. 181. APARCAMIENTO

1. Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

2. Se entienden por garajes los locales cerrados, por aparcamientos los espacios pavimentados al efecto al aire libre, abiertos y por cabinas los locales con su propio cierre individual en edificios más amplios.

3. Los garajes pueden situarse formando parte de una edificación mayor o constituir edificación exclusiva propia.

Esta última modalidad puede ser autorizada en zonas de todas las tipologías de edificación, siempre que la edificación se adapte a las condiciones de volumen y estética de la tipología de que se trate, siempre que este uso se autorice de manera individual por el Ayuntamiento una vez comprobado el impacto de sus accesos sobre el tráfico en las redes viarias circundantes y en el esquema general de la población o barrio.

4. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 x 4,50 m. Las cabinas cerradas tendrán unas dimensiones mínimas de 5 x 3 m., disponiendo de ventilación, natural o forzada, adecuada.

5. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m².

6. Los vados para acceso a garajes no podrán modificar la rasante de la acera, sino únicamente rebajar la altura del bordillo.

7. Salvo disposición contraria en la Ordenanza de aplicación, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, bien sea en el interior del propio edificio o en su parcela.

Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie útil destinada al uso.

Los usos comerciales en edificios de nueva construcción, bien sea en edificios independientes o en edificios con otro uso dominante, deberán disponer de una plaza por cada 100 m². construidos. Este mismo requisito se deberá tener en cuenta en los usos industriales en proporción de una plaza por cada 200 m². construidos.

Se exceptuarán aquellas zonas en que por sus condiciones de forma, o por las especiales características del subsuelo, sea manifiestamente inviable la implantación de la dotación de aparcamiento, en cuyo caso será necesario tramitar previamente ante el Ayuntamiento una Solicitud de Condiciones de Edificación aportando cuantos datos justifiquen la aprobación municipal de la referida dispensa y propuesta, en su caso, de opciones alternativas.

8. Todos los edificios con locales interiores o superficies exteriores, bajo rasante o por encima, para aparcamiento de vehículos accesibles directamente desde vías con carácter público, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos e interior al propio edificio o parcela, de 3,50 m. de ancho y 4,50 m. de longitud, como mínimo desde la línea de fachada a dicha puerta. Su pendiente no superará el 3%. En locales con capacidad superior a 50 plazas y acceso único el ancho será de 4,50 m.

Su pavimento se ajustará a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En calles con pendiente se resolverá la situación mediante superficies regladas.

9. Las vías de penetración tendrán un ancho mínimo de 3 m., una pendiente máxima del 18% y un radio de giro mínimo de 6,00 m. medidos en el eje de la vía. En garajes de más de 50 plazas, con acceso único, la anchura mínima será de 4,50 m.

11. Las vías de distribución tendrán una anchura mínima de 4,50 m. salvo en aquellos tramos en que no presenten acceso a plazas, donde se aplicará el punto anterior.

12. La altura libre del espacio de espera, de las vías y de las plazas será de 2,20 m.

13. Los accesos peatonales se realizarán preferentemente a través de las comunicaciones verticales generales del edificio, en caso de realizarse mediante rampa o senda paralela a la vía de penetración de vehículos deberá situarse como mínimo 0,12 m. por encima de su nivel y contar con una anchura mayor de 0,90 m.

14. Todas estas dimensiones admitirán una medida crítica del 90% en un máximo del 10% de su longitud o desarrollo, las alturas podrán verse reducidas en un 10% afectando a un máximo del 10% de la superficie.

SECCIÓN QUINTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PÚBLICAS

Art. 182. DEFINICIÓN

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de equipamiento comunitario, así como

las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

Art. 183. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso del equipamiento social para el que está destinada la parcela en cuestión.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como Modificación del Planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

El paso de uno a otro tipo de equipamiento se podrá realizar previo informe municipal suficientemente justificado.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

En el Suelo Urbano, los equipamientos existentes mantendrán sus condiciones de ocupación actuales.

En el resto del Suelo Urbano, los nuevos edificios deberán aprovechar las medianerías contiguas, tendiendo a ocultarlas.

Las edificaciones correspondientes a estos usos se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos en estas Normas, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

SUBSECCIÓN PRIMERA. EQUIPAMIENTOS

Art. 184. CONCEPTO Y CONDICIONES

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectividades.

2. Las condiciones de volumen y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan.

Art. 185. DEPORTIVO

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la zona, y su altura no sobrepasará los 12 m., salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa particular lo exija.

Art. 186. RELIGIOSO

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

Art. 187. CULTURAL

Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Art. 188. ENSEÑANZA

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

Art. 189. SANITARIO-ASISTENCIAL

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

Art. 190. ADMINISTRATIVO

Representado por aquellos edificios de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

Art. 191. DE RESERVA

Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de estas Normas Subsidiarias.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Art. 192. CLASIFICACIÓN

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

- a) cuarteles y cárceles
- b) mataderos
- c) cementerios
- d) vertederos

Art. 193. CUARTELES Y CARCELES

1. Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, o supra-municipal.

2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de dotaciones.

Art. 194. MATADEROS

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de dotaciones para el ámbito correspondiente.

Art. 195. CEMENTERIOS

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia menor de 40 m. de los límites de cementerio, salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (R.D. de 20 de Julio de 1974) y Reglamento de Actividades.

4. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

a) Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.

b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Art. 196. VERTEDEROS

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la Ley 42/75, de 19 de noviembre, sobre Recogida de Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades.

2. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire Libre.

3. Se declaran fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

SUBSECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Art. 197. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y servicios de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo Rústico cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizan aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos; ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan, deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.

SECCIÓN SEXTA. ACTIVIDADES TERCIARIAS

Art. 198. HOTELERO Y HOSTELERO

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1. Instalaciones de hostelería con superficie menor de 300 m². y hoteles, hostales, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.

b) Grado 2. Instalaciones hoteleras u hosteleras de mayor capacidad, o con exigencia de instalaciones de gran superficie.

Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un aseo, con lavabo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

Art. 199. COMERCIAL

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios. Las oficinas, que son los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca y Bolsa; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1. Dedicado al pequeño comercio, al servicio del público integrado en edificios independientes o destinados a otro uso como principal, cuya superficie construida no supere los 250 m².

b) Grado 2. Cuando supere la superficie máxima correspondiente al Grado 1.

Art. 200. ESPECTÁCULOS

Estas actividades deben cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R. Decreto 2816/82, de 27 de Agosto).

Pueden autorizarse en Suelo Urbano actividades tales como cines, teatros, cafés-concierto, recintos feriales, etc.

SECCIÓN SÉPTIMA. USOS INDUSTRIALES Y APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Art. 201. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

b) Industria:

- Industria vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios.

- Industria no vinculada al medio rural.

c) Industria en Suelo Urbano.

SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

Art. 202. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran las siguientes clases:

a) Cantera. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

b) Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

c) Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

2. Se ajustarán a la Ordenanza Especial Reguladora de las Actividades Extractivas de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial (punto 4.7. de la NORMATIVA EN SUELO NO URBANIZABLE) y a las determinaciones del Decreto 329/91 de la Junta de Castilla y León, sobre restauración de espacios afectados por actividades mineras.

Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Art. 203. CANTERAS

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.

b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento que regula la Ley de Urbanismo Vigente. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

Art. 204. ACTIVIDADES MINERAS

1. Se incluyen un tipo de laboreo:

a) Explotaciones a cielo abierto

2. Cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/73, de 21 de julio, y modificación de la misma Ley 54/80, de 5 de noviembre, y demás legislación específica que les afecte, en relación con los recursos de las secciones c) y d) de las citadas leyes relativos, respectivamente, a yacimientos minerales y recursos geológicos en general y carbonos, minerales radioactivos, recursos geotérmicos, las rocas bituminosas, y cualquiera otros

yacimientos minerales o recursos geológicos que el Gobierno acuerde incluir en esta sección a propuesta del Ministerio de Energía, previo informe del Instituto Geológico y Minero de España.

3. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos de la sección b) de la Ley de Minas, relativos a aguas minerales, termales, las estructuras de operaciones reguladas por la citada Ley, que será igualmente aplicable para su autorización en cuanto a los requisitos y condiciones.

5. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

6. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las canteras en el apartado 4 del artículo anterior.

7. Las competencias del artículo 116 de la Ley de Minas 22/73, de 21 de julio, se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de aplicación al tipo de suelo tratado y demás legislaciones concurrentes.

Art. 205. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, así bien se encuentra fuera del ámbito de la Ley de Minas, de 21 de julio de 1973, precisará la licencia municipal.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación, en su caso, de la previa autorización de uso en suelo rústico.

Art. 206. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las Canteras y por la Normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 500 m. a un asentamiento de población salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIA

Art. 207. CLASIFICACIÓN

Se consideran las siguientes formas:

a) Industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir contaminantes.

b) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos a gran escala.

Art. 208. INDUSTRIA

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran, en todo caso, como Uso Sujeto a Autorización en Suelo Rústico Común.

3. No podrán situarse a menos de 1.000 m. de cualquier núcleo habitable o de 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión

Territorial de Urbanismo permita acortar estas distancias en casos de especial condición justificada.

4. Deberán crear barreras arboladas en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

5. Se exigirá la notificación por escrito a los colindantes.

Art. 209. INDUSTRIA VINCULADA AL MEDIO RURAL

Se considera cualquier proceso industrial que tenga relación directa con la explotación agropecuaria del suelo.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

SUBSECCIÓN TERCERA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Art. 210. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL

Son aquellas actividades que no produce molestias para la vivienda o el resto de usos urbanos, o cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican, comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso o en edificios independientes.

Se consideran principalmente las siguientes:

- Almacenes o industrias de transformación.

- Talleres artesanales y de automóviles.

- Industria compatible con el uso residencial en general.

En Suelo Urbano las instalaciones menores de 250 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda, en la planta baja. Para mayor superficie será de uso exclusivo del edificio, permitiéndose una vivienda ligada al mantenimiento. En caso de uso dominante la edificación se adecuará a las condiciones de la ordenanza aplicable a la zona sobre la que se asiente.

No superarán los niveles máximos de emisión de ruido y vibraciones contemplados en estas Normas.

Art. 211. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN

1. Los almacenes y las industrias de transformación de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquellos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, que aún permanece por lo menos en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas.

Las más frecuentes son las siguientes:

a) Forestales: Serrerías.

b) Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos
Almacenes de pienso.

c) Agrícolas: Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

Art. 212. TALLERES ARTESANALES Y DE AUTOMÓVILES

Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios, así como reparación de automóviles.

La edificación cumplirá las condiciones de edificación de la zona en que se sitúe.

Art. 213. INDUSTRIA NO COMPATIBLE

Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluíbles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en Suelo Urbano de uso industrial previa modificación del planeamiento.

Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra reguladas por el Decreto 180/93, de 29 de junio, de la Junta de Castilla y León.

Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

TÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Art. 214. DEFINICIÓN

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

a) Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

b) Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

c) Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes

d) Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

e) Elementos funcionales o áreas de servicio: Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.

f) Tramos urbanos: Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

e) Travesía: Parte del tramo urbano en el que existen edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de sus márgenes.

Art. 215. DELIMITACIÓN

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías. No existe ninguna carretera con el rango de autopista, autovía, vía rápida o carretera de la red estatal.

a) Carreteras de la red básica de la comunidad autónoma:

- LE 542 Mayorga a Valderas.

b) Carreteras convencionales dependientes de la Diputación Provincial:

- C.V. 2713 de Gordoncillo a LE 512.

c) Carreteras locales:

- El resto, interior al casco urbano y un camino de concentración asfaltado para el que se ha solicitado el pasar a formar parte de las carreteras dependientes de la Excm. Diputación Provincial de León.

2. Sistemas locales:

a) Vías urbanas: Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano en desarrollo del planeamiento.

b) Caminos itinerarios peatonales: Existen diversos caminos rurales además de los resultantes de la concentración parcelaria.

Los organismos de la Administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Art. 216. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley 25/88 de Carreteras del Estado, de 29 de julio, y su reglamento y la Ley 2/90 de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de 16 de marzo.

Los terrenos incluidos dentro de los márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano y Rústico según su emplazamiento.

A los efectos de estas Normas y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

a) Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpen-

dicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud del desmonte del terreno, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

b) Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

c) Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Art. 217. CONDICIONES DE USO

1. Zona de dominio público.

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera.
- a licencia municipal si se trata de edificaciones.

Sólo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento si se trata de Suelo Urbano, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.

- Áreas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

- Áreas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

- Areas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

2. Zona de servidumbre

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera en S. R.
- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

3. Zona de afección

Usos condicionados:

- a autorización del organismo titular de la carretera en Suelo Rústico

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Art. 218. CONDICIONES TÉCNICAS

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en las Instrucciones Técnicas de los organismos titulares.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo.

Pavimentación y encintado de aceras:

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.

Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

Art. 219. PUBLICIDAD

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Art. 220. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO RÚSTICO

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasaran la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.

- Carreteras estatales convencionales y de la red básica: la línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada.

- Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

- Carreteras comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18 m. del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.

- Caminos: se prohíben cerramientos o construcciones a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Art. 221. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO

Además de las condiciones generales y las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasaran la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

Art. 222. REGULACIÓN DE LOS CAMINOS RURALES.

Los caminos rurales son vías de comunicación sin asfaltar formados por una calzada con dos cunetas, una a cada lado de la misma.

Los caminos denominados servicios carecen de cuneta, siendo su anchura inferior a los anteriores.

La longitud total de los Caminos Rurales de este Municipio es de 98,50 km.

Los caminos rurales se dividen en:

- Caminos de 9 m. de ancho, formados por 6 m. de calzada y 3 m. de cunetas (1,50 m. cada una).

- Caminos de 8 m. de ancho, formados por 5 m. de calzada y 3 m. de cunetas (1,50 m. cada una).

- Servicios, formados por 4 m. de calzada sin cunetas.

Art. 223. CONDICIONES DE USO

Usos autorizados:

- Tránsito de personas, animales y vehículos.

- Mantenimiento.

Usos Prohibidos:

Los demás, en especial los depósitos de productos agrícolas, despojos o materiales y elementos que obstaculicen parcial o totalmente la calzada o sus cunetas.

Los caminos y sus cunetas deberán permanecer inalterados, siendo objeto de sanción cualquier destrozo en las mismas o introducción que se realice desde las fincas particulares.

Art. 224. ENTRADAS A FINCAS PARTICULARES

Las entradas o accesos a las fincas particulares que se realicen desde la calzada del camino, siempre salvando la cuneta del mismo, deberán disponer de la preceptiva autorización municipal.

La solicitud para ejecutar la obra de entrada deberá recoger los siguientes datos:

- Nombre y apellidos del propietario de la finca.

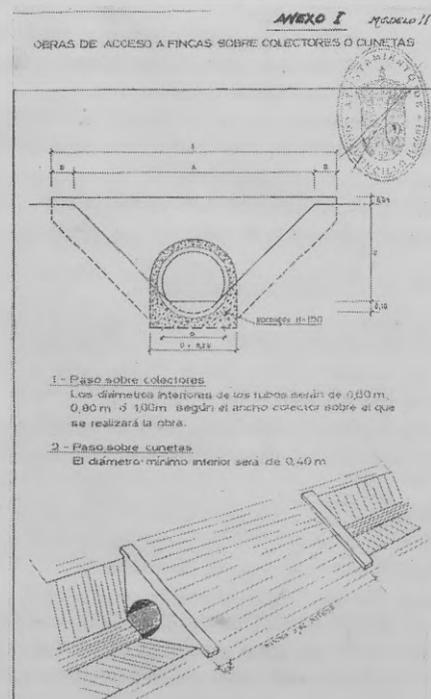
- Datos catastrales de polígono y número de parcela.

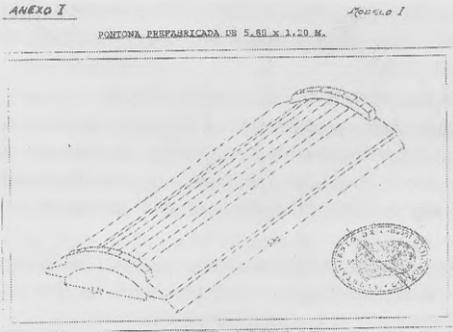
- Plano de situación a escala adecuada donde el que se señale el punto a realizar el acceso.

Una entrada puede dar servicio a una, dos o más fincas colindantes siempre que entre sus propietarios exista acuerdo expreso para ello.

Las entradas deberán realizarse según cualquiera de los dos modelos que se adjuntan (Ordenanza de caminos Rurales de este Municipio Anexo I).

OBRAS DE ACCESO A FINCAS SOBRE COLECTORES O CUNETAS:





Art. 225. SANCIONES

Es objeto de sanción la destrucción, alteración o deterioro total o parcial de la calzada, cuneta, desagüe o cualquier otro elemento de las vías públicas.

Quienes destruyan o deterioren cualquier camino rural incurrirán en multa, cuya cuantía estará comprendida entre 25.000 pts y 250.000 pts, sin perjuicio de la obligación que tiene el causante de reparar el daño causado, que de incumplirse se ejecutará subsidiariamente por la Administración, a costa del interesado.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS

Art. 226. DEFINICIÓN

Aquellas vías rurales utilizadas desde hace siglos por los ganaderos y en especial para el tradicional traslado de rebaños de ganado ovino entre comarcas o regiones de la península. (Trasterminancia y Trashumancia).

Se tendrá en cuenta la legislación de Vías Pecuarias (Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias).

Art. 227. DELIMITACIÓN

Las catalogadas en la Red Nacional de Vías Pecuarias y por la Junta de Castilla y León con su clasificación y deslinde.

En virtud del art. 52 LEN/91 podrán ser declaradas Vías pecuarias de interés especial.

Se adjunta clasificación de las Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Medio Ambiente, realizada tras la primera concentración:

VEREDA DEL CAMINO DE VALDERAS: Longitud de 4 Km., anchura de 7 m. en sus primeros 1.090 metros y de 20,89 m. en los 2.910 m. restantes, en dirección Oeste a Este.

VEREDA ZAMORANA: Longitud de 3 Km 600 m., anchura de 7 m. dirección de Oeste a Este.

VEREDA DE LA UNIÓN: Longitud de 4 Km., anchura de 20,89 m. en los primeros 2.500 m. y de 7m. en los 1.500 m. restantes, dirección Norte Sur.

Una vez terminada la concentración parcelaria en el término municipal (segunda fase), las vías pecuarias han resultado con una anchura de 7 m. en toda su longitud.

Art. 228. CONDICIONES DE USO

Se tendrá en cuenta la legislación de Vías Pecuarias y las disposiciones del organismo administrativo competente. Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje y del Espacio Protegido.

1. Usos recomendados

Tránsito y pastoreo de ganados sin edificación, deben quedar expeditas en toda su extensión y en condiciones adecuadas para el paso del ganado.

2. Usos admisibles

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

- Ganadería extensiva

- Recreo extensivo

- Los compatibles y complementarios que establece la ley:

+ Compatibles:

1. Agrícola sin naturaleza jurídica de la ocupación y en armonía con el tránsito ganadero.

2. Comunicaciones rurales y maquinaria agrícola con prioridad del ganado y excepciones previstas en la Ley 3/95.

3. Plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, que permitan el tránsito normal del ganado.

+ Complementarios:

1. Paseo, senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo no motorizado con prioridad ganadera.

2. Instalaciones desmontables necesarias para el ejercicio de las actividades conforme Ley 3/95 art. 14, previa autorización del Ayuntamiento y La Junta de Castilla y León.

- Aprovechamientos sobrantes

3. Usos condicionados a la autorización de vías pecuarias

- Los que establece la legislación sectorial

- Circulación de vehículos motorizados no agrícolas

- Ocupaciones temporales (art. 14 LVP/95).

4. Usos prohibidos: los demás

Art. 229. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Se permiten las instalaciones necesarias para el ejercicio de los usos permitidos, siempre desmontables (art. 14 y 17.2 LVP/95). Se requerirá la aprobación por parte de la Junta de Castilla y León.

SECCIÓN TERCERA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art. 230. DEFINICIÓN

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Art. 231. DELIMITACIÓN

Los señalados en la documentación gráfica para cada uno de los núcleos.

Art. 232. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo Rústico.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

1. Usos recomendados

- Regeneración de la naturaleza.

- Jardín urbano y áreas de juegos.

- Áreas peatonales.

- Campos y pistas deportivas al aire libre.

- Aparcamiento.

2. Usos admisibles

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.

3. Usos prohibidos

- Todos los demás.

SECCIÓN CUARTA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TÉCNICAS

Art. 233. DEFINICIÓN

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Art. 234. DELIMITACIÓN

Las existentes, aquellas que se deban proyectar en ejecución del Planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Abarca los Sistemas Generales y Locales hasta el usuario final.

SUBSECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 235. CAPTACIONES, DEPÓSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Art. 236. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

Art. 237. RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm. Y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Art. 238. COLECTORES

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l./hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l./m². como mínimo.

- Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m./seg.

- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m³ para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en las alineaciones rectas.

- Sección mínima de alcantarilla : diámetro 30 cm.

- Los sumideros serán de carácter sifónico.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

Art. 239. ESTACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (R.D. 849/86 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento del Reglamento de Actividades y la Orden del 12 de noviembre de 1987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos y disposiciones complementarias.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en Suelo Rústico, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

SUBSECCIÓN TERCERA. ENERGÍA Y COMUNICACIONES

Art. 240. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS. ENERGÍA ELÉCTRICA. GAS.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

En Suelo Rústico debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

En Suelo Urbano las redes de distribución serán subterráneas, por lo que la realización de nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes obligará al soterramiento de las que allí se encuentren. Se dejarán al menos dos tubos de PVC diámetro 120 y 6 atm. o uno de 120 y dos de 65 mm. como reserva para enterrar las líneas, además de las arquetas de conexión correspondientes.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal.

Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta tensión por Suelo Urbano.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de la NTE-IEB/74 o las exigencias de la actividad.

Art. 241. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELÉCTRICOS

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

(Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, y restante legislación sectorial).

1. Prohibición de plantación de árboles.

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en kV de la línea y como mínimo a 2 m.: $D = 1,5 + V/150$.

2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en kV de la línea y a como mínimo 4 m.: $D = 3,3 + V/150$

3. Prohibición de construcciones accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en kV de la línea y como mínimo a 5 m.: $D = 3,3 + V/100$

Art. 242. ALUMBRADO PÚBLICO

Para Suelo Urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux

Nivel mínimo de iluminación en travessías: 100 lux

Art. 243. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS. CATÁLOGO

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Art. 244. DEFINICIÓN

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora de aquellos conjuntos y edificaciones de especial interés por su valor arquitectónico, etnográfico, tradicional y ambiental que merecen ser conservados, total o parcial-

mente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

Art. 245. OBJETIVOS

1. La protección de edificaciones conlleva la voluntad de la Administración de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por estas Normas.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Cultura.

Art. 246. REGISTRO DE ELEMENTOS Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

El Catálogo que contienen estas Normas podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos como para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, tramitándose como Modificación Puntual, debiendo emitir el correspondiente Servicio de Patrimonio Cultural o de Medio Ambiente, informe vinculante previo a la Aprobación Provisional.

El Ayuntamiento, de acuerdo con los servicios correspondientes, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Art. 247. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) o Espacio Natural Protegido (ENP) que se declaren con posterioridad a la aprobación de estas Normas se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los Servicios competentes en las materias respectivas.

En la actualidad no existe ningún BIC o Espacio Natural Protegido en el municipio.

Las intervenciones en los elementos catalogados deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe favorable y vinculante del Servicio Territorial de Patrimonio Cultural para los bienes inmuebles y muebles.

El Servicio Territorial de Patrimonio podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones estéticas a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

Art. 248. AYUDAS A LA PROTECCIÓN

La Corporación municipal podrá aprobar bonificaciones para los edificios incluidos en el Catálogo como la exención o reducción de impuestos de obras de conservación y rehabilitación de viviendas y locales, así como en los de ocupación de la vía pública por obras, etc., facilitar las intervenciones de las escuelas-taller de oficios, establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

Art. 249. EXCLUSIÓN DE OTROS RÉGIMENES

La inclusión de elementos en este Catálogo implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de estas Normas Subsidiarias.

Art. 250. DEBER DE CONSERVACIÓN

De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

De la Administración:

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la

conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

En todo caso la Administración podrá realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

Art. 251. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina de un edificio, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio y si éstos pueden ser mantenidos.

Art. 252. TIPOS DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que constituyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

En la categoría estructural se protege la apariencia del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación u ocupación del espacio.

PROTECCIÓN AMBIENTAL

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre el nuevo y los elementos arquitectónicos tradicionales.

Art. 253. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

- a) Conservación
- b) Restauración
- c) Consolidación
- d) Rehabilitación
- f) Obra nueva

2. Son obras de CONSERVACIÓN aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura, siempre con materiales y sistema constructivo semejantes a los originales.

3. Son obras de RESTAURACIÓN, aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante la reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales, habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de CONSOLIDACIÓN, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, organización estructural, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

5. Son obras de REHABILITACION las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior,

manteniendo en todo caso, las características estructurales del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en sus elementos compositivos y materiales a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Este tipo de obra, podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen a éstos; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas, apertura de patios interiores de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores.

6. Son obras NUEVAS las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a estas Normas Urbanísticas.

Art. 254. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

1. Se consideran obras preferentes las definidas como tales en cada categoría de protección.

2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, este tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier forma de ayuda financiera que pueda existir.

Art. 255. PROTECCIÓN DE USOS

1. Se procurará mantener los usos actuales en los edificios y edificaciones protegidas, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen la protección que se le hubiere otorgado.

Art. 256. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. En obras de conservación, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio. La fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de volumen, o sea imprescindible la demolición de parte de la fachada por condiciones de estabilidad, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio. En todo caso, deberá restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates. En caso de demolición se reproducirá la fachada original.

4. En todo caso los materiales de fachada serán principalmente el enfoscado tono tierra y los ladrillos rústicos.

Art. 257. CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL Y ESTRUCTURAL

Las edificaciones quedan sujetas a la normativa de Protección serán las incluidas en el Catálogo abierto que se tramita simultáneamente como Anexo de estas Normas, se considera como tales los edificios religiosos del municipio, las grandes casonas existentes y los palomares que se reparten alrededor del núcleo.

Se representan gráficamente en los planos de zonificación de los distintos suelos urbanos.

Art. 258. OBRAS PERMITIDAS

1. En edificios se autorizarán con carácter preferente y no preferente las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación y reestructuración, según la ficha de cada edificación. Igual criterio se aplicará cuando las obras anteriormente reseñadas, afecten parcialmente al edificio, siempre que no reduzcan la superficie total ocupada por éste.

2. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección.

3. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

4. Sólo podrá autorizarse el uso del garaje, excepto palomares y edificios religiosos cuando el acondicionamiento del acceso no afecte a ninguno de los elementos de la fachada.

Art. 259. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las solicitudes de licencia de restauración, que afecten al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se encuentra, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.

b) Historia y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.

c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

Art. 260. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. En los casos de obras de rehabilitación, la documentación a presentar, será la siguiente:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.

b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

c) Todas aquellas obras que guarden relación con la obra a efectuar.

2. En el caso de informe negativo, la respuesta deberá ser justificada e indicar las condiciones del uso, tipo y nivel de obra, aprovechamiento y forma de obtención del mismo, forma de conservación de fachadas o estética que habrán de darse en sustitución de las que hubiesen justificado el informe negativo.

Art. 261. EDIFICABILIDAD

1. En caso de obras de conservación, restauración o consolidación, el volumen será el edificado.

2. En el caso de obras de rehabilitación, la edificabilidad será la que corresponda en función de las ordenanzas que sean de aplicación sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso, la altura máxima señalada.

Art. 262. ALINEACIONES

Las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachada del edificio existente.

Art. 263. USOS

Se podrá variar el uso de la edificación en el caso de rehabilitación.

Art. 264. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Las áreas y edificaciones sujetas a esta protección se graffan en los planos a escala 1:1000 correspondiendo con las bodegas existentes. Comprende las edificaciones tradicionales que no poseen elementos arquitectónicos significativos y su valor reside en su carácter

tradicional y en poseer estructura portante a base de perforación en el terreno.

Se incluyen, de manera general, las bodegas existentes.

Art. 265. CONDICIONES ESTÉTICAS

Estarán sujetas las construcciones incluidas en la protección ambiental a las siguientes limitaciones de diseño y composición:

a) Módulos generales de composición arquitectónicas de fachada acorde con los imperantes en el área. La nueva edificación respetará los materiales tradicionales: barro, ladrillo y madera, pudiendo emplearse la piedra. Se evitarán los colores de gamas opuestas a las existentes.

b) Texturas superficiales no brillantes que sigan (no repitiéndolas mecánicamente) las de los edificios considerados de Protección Integral o Estructural.

c) Materiales de cubierta de color análogo al general de la zona y similar despiece. Vegetal en las bodegas en general y teja cerámica en edificaciones anexas.

SECCIÓN SEGUNDA. CATÁLOGO DE PUNTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

Art. 266. DEFINICIÓN

Son los suelos en los que por trabajos realizados o por eventuales hallazgos, se presume o se tiene constancia razonada de la existencia de restos arqueológicos de interés.

Art. 267. LOCALIZACIÓN

Se localizan en el Plano del Término Municipal siendo, además de los que puedan aparecer:

Nº	NOMBRE	COORDENADAS	ATRIBUCIÓN
1	Santa Marina	42º08'00" / 5º24'38"	Pleno Medieval cristiano. Bajo Medieval Cristiano.
2	La Isla	42º07'12" / 5º24'15"	Bajo Medieval Cristiano. Moderno(S. XVI-XVII). Contemporáneo (XIX-XX). Posible
3	El Tejar Dehesa de la Barraca	42º07'25" / 5º25'42"	Tardo Romano. Pleno Medieval Cristiano. Posible. Bajo Medieval Cristiano. Posible.

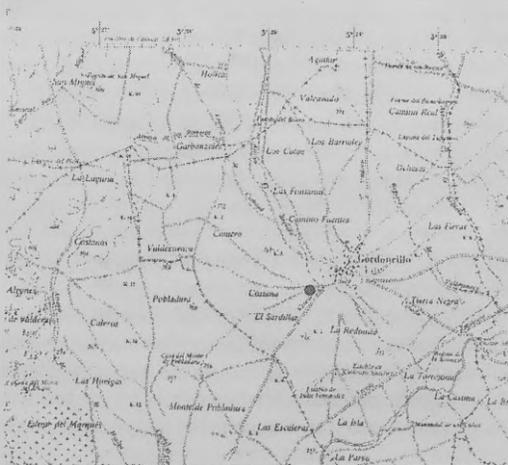
Se localizan de la siguiente manera:

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: LEÓN
Municipio: GORDONCILLO
Yacimiento: SANTA MARINA

ANEXO 1
DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. M.T.N.E. E. 1:50.000.

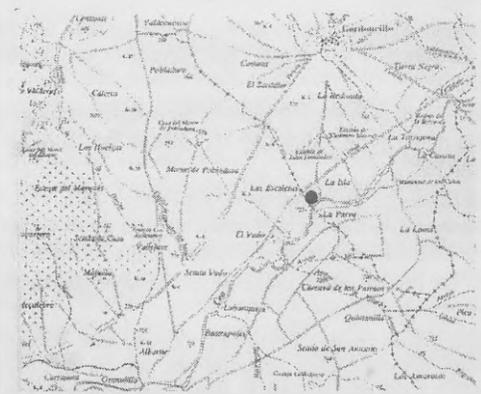


JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: LEÓN
Municipio: GORDONCILLO
Yacimiento: LA ISLA

ANEXO 1
DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. M.T.N.E. E. 1:50.000.

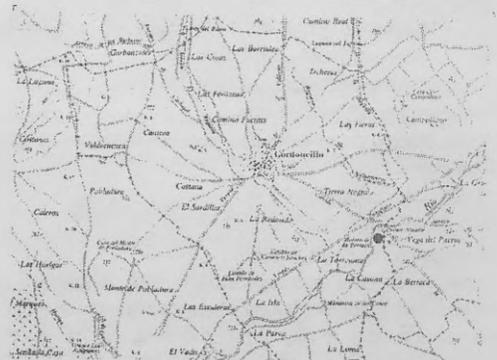


JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
Consejería de Cultura y Turismo
Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural

INVENTARIO ARQUEOLÓGICO DE CASTILLA Y LEÓN

Provincia: LEÓN
Municipio: GORDONCILLO
Yacimiento: EL TEJAR-DEHESA DE LA BARRACA

ANEXO 1
DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA. M.T.N.E. E. 1:50.000.



Art. 268. USOS Y TRANSFORMACIONES PERMITIDAS

Previo a cualquier actuación será preceptivo el informe redactado por técnico competente, previa obtención del permiso oportuno de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Antes de la realización de cualquier actuación encaminada a modificar el uso de las mismas, modificar el terreno o incluso recurrirlo, deberá realizarse una prospección arqueológica por técnico titulado previa a la obtención de cualquier licencia.

Los usos son los de la zona en la que se encuentra englobado cada uno de los enclaves citados.

TÍTULO VIII. NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Art. 269. NORMATIVA

Se estará a lo dispuesto en la Normativa Sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León:

- Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueban el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras."

TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Art. 278. RED VIARIA

Toda vía cuya construcción se proyecte deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 5 m.
2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 1.50 m. con firme mejorado convenientemente en macadam o zahorra artificial compactada.
3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m. y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra.
4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., tanto en batería como en cordón o diagonal.
5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensiones máximas de 28/17,5 cm., debiendo contar con rampa para minusválidos.
6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.
7. En los casos en que el Planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 279. DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO

1. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneo para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.
2. Las dotaciones mínimas unitarias según los usos serán:
 - a) Para consumo urbano, 250 l./hab./día.
 - b) Para consumo industrial, 1 l./seg./Ha. bruta.
 - c) Para parques, 15 m³./Ha./día.
3. Para el cálculo de las redes de consumos máximos se obtendrán multiplicandos:
 - a) El consumo urbano por 2,4.
 - b) El consumo industrial por 3,0.
 - c) El consumo de riego por 3,0.
4. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 80 m.; en áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada ha. urbanizada.
5. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguientes cuadro:

Separación media entre generatrices (cm.)

Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

Art. 280. ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. Los proyectos de red estarán sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades máximas de 3 m/seg. cuando los con-

ductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg. para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales, para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m/seg.

c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m³., para las alcantarillas de 30 cm. y 1 m³ para el resto.

d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m. y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales.

2. Para el cálculo de la red de alcantarillado, se adoptarán los siguientes criterios:

a) Los caudales de aguas negras serán el medio y máximo previsto para el abastecimiento de aguas.

b) Para los caudales de agua de lluvia, se tomarán los datos de precipitación de la zona.

c) Los valores medios para los coeficientes de escorrentía serán:

- Zonas urbanizadas con edificación en altura	0,6
- Zonas con edificación unifamiliar	0,4
- Zonas industriales	0,3
- Zonas de parques y jardines	0,1

3. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público, siendo en este caso los sumideros de carácter sifónico. No obstante, en las zonas de edificación predominante residencial en que existan arroyos que puedan 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.

4. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales; la distancia máxima entre los sumideros no superará los 50 m. Las conducciones podrán ser de hormigón centrifugado para secciones tubulares menores de 0,80 m. de diámetro.

6. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de 100 m. de un colector. En todos los demás casos, el alcantarillado deberá verter a un colector público, o bien, a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

7. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Art. 281. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todos los proyectos correspondientes a las instalaciones de transformación y distribución de energía eléctrica cumplirán con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas por la instrucción MI BT OIO.

2. En el caso de viviendas, las potencias mínimas por vivienda serán:

- a) Mayores de 150 m². construidos 8 KW
- b) De 80 m² a 150 m². construidos 6 KW
- c) Menores de 80 m². construidos 4 KW

3. La carga total de un edificio destinado principalmente a vivienda, será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

a) La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad en la tabla a continuación:

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD

Número de abonados	Electrificación Mínima y Media	Electrificación Elevada y Especial
2 a 4	1.0	0.8
5 a 15	0.8	0.7
15 a 25	0.6	0.5
más de 25	0.5	0.4

b) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 W/m², con un mínimo por abonado de 2.200W.

4. En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80W/m², con un mínimo por abonado de 2.200 W.

5. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m².

6. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 W y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, salvo en los polígonos industriales. Excepcionalmente, podrá autorizarse en otras zonas, el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

7. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por las Normas de la zona.

8. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KW., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz par instalar el centro de transformación, en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, etc. y dispondrá de un acceso protegido del tipo posible de llamas en caso de siniestro. No ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

9. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de 3 m., además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Art. 282. ALUMBRADO PÚBLICO

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales:	5 lux
Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado:	15 lux
Nivel mínimo de iluminación en travesías:	100 lux

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolones acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán subterráneas.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Art. 283. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el Suelo Urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

TÍTULO X. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMERA. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

SUBSECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN NATURAL. CAUCES DE AGUA.

(SR-PN-A)

Art. 284. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, lechos de lagos y lagunas, embalses superficiales en cauces públicos y acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o afección de recursos hidráulicos.

Se tendrán en cuenta las disposiciones de la Ley de Aguas (2/85, de 2 de agosto), el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de abril) y la Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León (6/92, de 18 de diciembre).

Se definen los siguientes conceptos:

- a) Cauce natural, es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
- b) Riberas, son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.
- c) Márgenes, son los terrenos que lindan con los cauces.
- d) Lecho o fondo de los lagos y embalses, es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanzan su mayor nivel ordinario.

Art. 285. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación, en general, todos los cauces, lagos y lagunas existentes, en particular el río Cea, a su paso por el municipio.

Art. 286. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL

Para cada elemento se establecen distintos ámbitos de protección que se detallan a continuación:

- a) Cauces. Superficies ocupadas por agua y riberas (superficies de terreno hasta las cotas de máxima avenida) o borde de los escarpes.
- b) Zona de servidumbre. Son las dos franjas laterales de los márgenes de 5 m. de anchura cada una para uso público.
- c) Zona de policía. Son las dos franjas laterales de los márgenes delimitadas en los planos de ordenación, de 100 m. de anchura cada una y medidas horizontalmente en ríos, y 200 m. en lagos, lagunas y embalses.

Art. 287. CAUCES

1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
 - Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- ##### 2. Usos sujetos a autorización
- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
 - Deportes acuáticos.
 - Agricultura tradicional.
 - Aprovechamiento forestal extractivo.
 - Minicentrales hidroeléctricas.
 - Modificación del dominio público hidráulico.

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido expresamente en estas áreas los cierres de todo tipo, los vertidos urbanos e industriales directamente a cauces, la acumulación de residuos que puedan contaminar las aguas.

Art. 288. ZONA DE SERVIDUMBRE

1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

2. Usos condicionados

- Ganadería extensiva: aprovechamiento de pastos.
- Deportes acuáticos.
- Agricultura tradicional.
- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.
- Minicentrales hidroeléctricas.
- Modificación del dominio público hidráulico.
- Cultivo de especies no arbóreas que no dificulten el paso.
- Recreo extensivo.

- Actividades industriales vinculadas al medio rural (molinos, piscifactorías, etc.).

3. Usos prohibidos

Los demás, quedando prohibido expresamente en estas áreas los cierres de todo tipo.

4. Acceso: servidumbres de paso.

Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, con la autorización del Organismo de cuenca, al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la escritura correspondiente.

Deberá disponerse, como mínimo, una de estas vías cada 300 m. de orilla, salvo que la Confederación Hidrográfica establezca otra cosa.

Art. 289. ZONA DE POLICÍA

1. Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.
- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Ganadería extensiva (aprovechamiento de pastos), agricultura tradicional y aprovechamiento forestal extractivo y productivo, todo ello sin edificaciones.

2. Usos sujetos a autorización

- Deportes acuáticos.
- Minicentrales hidroeléctricas.
- Modificación del dominio público hidráulico.
- Cultivo de especies no arbóreas que no dificulten el paso.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural (molinos, piscifactorías, etc.).

- Equipamiento deportivo, cultural y de reserva.

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

- Campamentos de turismo.

3. Usos prohibidos

- Los demás.

Art. 290. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 20.000 m².
- Parcela mínima de secano: 60.000 m².

Edificaciones.

- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima: 2.000 m².
- Frente mínimo a vial: 25 m.
- Retranqueo a linderos: 3 m.
- Retranqueo a viales: 5 m. al eje.
- Edificabilidad máxima: 25 m².
- Número máximo de plantas: Una (B).
- Altura máxima a cornisa: 4 m.
- Altura máxima de cumbre: 8 m.

Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Art. 291. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Se permiten las construcciones abiertas desmontables, construcciones ligadas a los usos permitidos, instalaciones de apoyo a telecomunicaciones y vigilancia, de los que se podrán construir los necesarios y de titularidad pública.

Las construcciones abiertas no superarán los 50 m². de superficie. En caso de que se precisen edificaciones cerradas, no sobrepasarán los 25 m². de superficie, salvo necesidad, suficientemente justificada, del uso de que se trate.

Se deberá justificar:

- La idoneidad del emplazamiento y adecuación al paisaje.
- Su accesibilidad para el público.
- La eficacia de su funcionamiento sin causar molestias, ni limitaciones a los usuarios de las zonas de uso y dominio público.
- La adecuación a las características naturales del emplazamiento.

Art. 292. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en estas Normas.

Las pequeñas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

Como material de cerramiento se utilizará la mampostería de piedra, el ladrillo de tipo rústico o el revoco de mortero terminado en tono tierra. En la cubierta se utilizarán los existentes en la zona. Las edificaciones no dispondrán de ventanas por debajo del nivel de 2 m. sobre el pavimento.

Las construcciones abiertas serán de madera principalmente y fácilmente desmontables.

Art. 293. DETERMINACIONES DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA

Se recogen las determinaciones de Confederación Hidrográfica a los efectos previstos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril BOE de 30/04/86)

Para la planificación y posterior realización de obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento Público Hidráulico de 11 de abril de 1986 (R.D.P.H) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, en especial el art. 14 y los capítulos II y III del Título II.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 mts. En la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H

Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas con período de retorno inferior o igual a 100 años.

La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente LEY DE AGUAS DEL 2 DE AGOSTO DE 1985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En especial, se contemplarán los artículos siguientes del R.D.P.H.

Art. 234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

. Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Art. 245. Autorización del vertido.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales.

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionales a la obtención de la correspondiente autorización del vertido.

Las autorizaciones del vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el art. 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA

(SR-P-AG)

Art. 294. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Áreas de aprovechamiento agrícola, ganadero y de pastos, abarcando el norte del término y en proceso de reconversión hacia el viñedo.

Art. 295. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Art.296. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos

- Conservación y regeneración de la naturaleza.

- Ganadería vinculada a la explotación del suelo: aprovechamiento de pastos.

- Usos agrícolas. Agricultura intensiva y extensiva. Viveros e invernaderos.

2. Usos sujetos a autorización

- Ganadería intensiva.

- Aprovechamiento forestal. Tradicional y productivo

- Usos piscícolas.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Campamentos de turismo.

- Equipamientos.

- Cementerios.

EDIFICACIÓN PERMITIDA:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, donde ya existan.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

3. Usos prohibidos

- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.

- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Art. 297. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 20.000 m².

- Parcela mínima de secano: 60.000 m².

Parámetros de la edificación.

- Tipo de edificación: aislada.

- Parcela mínima: 3.000 m².

- Retranqueo a linderos: Altura a cornisa, mínimo 4 m.

- Retranqueo mínimo a viales: 15 m. al eje.

- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m².

- Número máximo de plantas: Una (B).

- Altura máxima a cornisa: 5.00 m.

- Altura máxima de cumbre: 8 m.

Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Para edificaciones con gran superficie de implantación, destinadas generalmente a industria bodeguera, con implantación en una superficie ligada a la edificación superior a 2 has (parcela mínima de regadío), que cuenten con más de una edificación, se redactará un Plan Especial conteniendo la justificación con la ordenación del Municipio, las características de la ordenación de la edificación, distribución de aparcamientos y demás determinaciones reglamentarias que exige la figura del Plan Especial (art. 47 Ley 5/99). Para estas edificaciones se permite una altura máxima de 11 m. a alero o comisa que pueda acoger las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, siempre sin aumento de edificabilidad respecto de las condiciones generales

Art. 298. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA Y ESTÉTICAS

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría salvo declaración expresa de edificación fuera de ordenación. En caso de demolición las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Se seguirán las condiciones generales de volumen y estética establecidas en estas Normas.

Las construcciones cuya cubierta general deba situarse por encima de la altura permitida, siempre sin aumento de edificabilidad, requerirán autorización de la Comisión Teritorial de Urbanismo.

Se permite la construcción de elementos puntuales necesarios por las características de la explotación, por encima de la altura máxima establecida.

Se permiten construcciones abiertas por tres de sus caras y altura máxima de 4.00 m., computando en este caso la mitad de la superficie ocupada a efectos de edificabilidad.

Art. 299. CUBIERTAS

Serán inclinadas en tono rojizos.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como máximo de 40°.

El material de recubrimiento se integrará con el entorno, manteniendo los colores tradicionales.

Se permitirán cubiertas metálicas. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color natural.

Art. 300. FACHADAS

Como material de cerramiento se utilizará como elemento principal el revoco o materiales terminados en tonos tierra, ladrillo de tipo rústico, pudiendo combinarse con mampostería de piedra, ladrillo de tipo rústico, quedando prohibidos el bloque de mortero gris, el ladrillo tosco sin revestir y las chapas de fibrocemento.

Los huecos de fachada en estas edificaciones no podrán asimilarse a los propios para vivienda. Por ello sólo podrán dejarse, además del hueco de entrada, aquellos otros en que su parte inferior diste como mínimo 2,0 m. del pavimento interior.

Art. 301. CARPINTERÍA Y ELEMENTOS TÉCNICOS

Las carpinterías serán de colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, negro, ... Se prohíbe la carpintería de color blanco.

Las edificaciones complementarias deberá quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc...

Las edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

SUBSECCIÓN TERCERA. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.

REPOBLACIONES ARBÓREAS (SR-EP-F.)

Art. 302. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Áreas repobladas de roble, pino, chopo y especies autóctonas en las zonas de influencia del río Cea y el arroyo El Reguero, para aprovechamiento maderero y recuperación del medio natural.

Art. 303. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Art. 304. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos

- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
- Aprovechamiento forestal. Tradicional y productivo.
- Ganadería vinculada a la explotación del suelo: aprovechamiento de pastos.

- Agricultura extensiva.

2. Usos sujetos a autorización

- Usos agrícolas. Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos.
- Ganadería intensiva.
- Usos piscícolas.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

EDIFICACIÓN PERMITIDA:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.

- Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se

aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

3. Usos prohibidos

- Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.

- Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Art. 305. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 20.000 m².

- Parcela mínima de secano: 60.000 m².

Parámetros de la edificación.

- Tipo de edificación: aislada.

- Parcela mínima: 3.000 m².

- Retranqueo a linderos: 5 m.

- Retranqueo mínimo a viales: 20 m. al eje.

- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².

- Número máximo de plantas: Una (B).

- Altura máxima a cornisa: 5.00 m.

- Altura máxima de cumbrera: 8 m.

Aparcamientos.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Art. 306. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA Y ESTÉTICAS

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría salvo declaración expresa de edificación fuera de ordenación. En caso de demolición las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Se seguirán las condiciones generales de volumen y estética establecidas en estas Normas.

Las construcciones cuya cubierta general deba situarse por encima de la altura permitida, siempre sin aumento de edificabilidad, requerirán autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Se permite la construcción de elementos puntuales necesarios por las características de la explotación, por encima de la altura máxima establecida.

Se permiten construcciones abiertas por tres de sus caras y altura máxima de 4.00 m., computando en este caso la mitad de la superficie ocupada a efectos de edificabilidad.

Art. 307. CUBIERTAS

Serán inclinadas en tono rojizos.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como máximo de 40°.

El material de recubrimiento se integrará con el entorno, manteniendo los colores tradicionales.

Se permitirán cubiertas metálicas. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color natural.

Art. 308. FACHADAS

Como material de cerramiento se utilizará como elemento principal el revoco o materiales terminados en tonos tierra, ladrillo de tipo rústico, pudiendo combinarse con mampostería de piedra, ladrillo de tipo rústico, quedando prohibidos el bloque de mortero gris, el ladrillo tosco sin revestir y las chapas de fibrocemento.

Los huecos de fachada en estas edificaciones no podrán asimilarse a los propios para vivienda. Por ello sólo podrán dejarse, además del hueco de entrada, aquellos otros en que su parte inferior diste como mínimo 2,0 m. del pavimento interior.

Art. 309. CARPINTERÍA Y ELEMENTOS TÉCNICOS

Las carpinterías serán de colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, negro, ... Se prohíbe la carpintería de color blanco.

Las edificaciones complementarias deberá quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc...

Las edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)
SUBSECCIÓN PRIMERA. SUELO RÚSTICO COMÚN DE RÉGIMEN GENERAL (SR-C)

Art. 310. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Zonas sin especiales valores naturales, capaces de acoger actividades no adecuadas al suelo urbano o al suelo rústico de mayor valor sin que ello suponga un deterioro de sus características, con posibilidad de transformación en suelo urbanizable.

Art. 311. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Art. 312. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos

- Conservación y regeneración de la naturaleza.
- Ganadería vinculada a la explotación del suelo: aprovechamiento de pastos.
- Ganadería intensiva.
- Agricultura extensiva e intensiva, horticultura, viveros, invernaderos.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Aparcamiento.

EDIFICACIÓN PERMITIDA:

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

2. Usos sujetos a autorización.

- Aprovechamiento forestal extractivo y productivo.
- Usos piscícolas.
- Usos terciarios (restaurantes de carretera, hostales, comercios, etc.).

- Recreativos en zonas verdes y espacios libres

- Campamentos de turismo.

- Equipamientos.

- Equipamientos especiales

- Depósitos al aire libre.

EDIFICACIÓN PERMITIDA:

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, donde ya existan.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población. Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento de la explotación.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Art. 313. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Parcelaciones rústicas.

- Parcelas mínima de regadío: 20.000 m².

- Parcela mínima de secano: 60.000 m².

Edificaciones.

- Tipo de edificación: aislada.

- Parcela mínima: 3.000 m².

- Retranqueo a linderos: Altura a cornisa, mínimo 5 m.

- Retranqueo mínimo a viales: 10 m. a eje.

- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

- Número máximo de plantas: Dos (B+1).

- Altura máxima a cornisa: 7 m.

- Altura máxima de cumbre: 11 m.

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, trasteros, almacenes, etc.).

Para edificaciones con gran superficie de implantación, destinadas generalmente a industria bodeguera, con implantación en una superficie ligada a la edificación superior a 2 has (parcela mínima de regadío), que cuenten con mas de una edificación, se redactará un Plan Especial conteniendo la justificación con la ordenación del Municipio, las características de la ordenación de la edificación, distribución de aparcamientos y demás determinaciones reglamentarias que exige la figura del Plan Especial (art. 47 Ley 5/99). Para estas edificaciones se permite una altura máxima de 11m. a alero o cornisa que pueda acoger las instalaciones necesarias paara el desarrollo de la actividad, siempre sin aumento de edificabilidad respecto de las condiciones generales.

Se deberá dotar al área, en el interior de la propia parcela, de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Art. 314. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA Y ESTÉTICAS

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría salvo declaración expresa de edificación fuera de ordenación. En caso de demolición las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Se seguirán las condiciones generales de volumen y estética establecidas en estas Normas.

Se permite la construcción de elementos puntuales necesarios por las características de la explotación, por encima de la altura máxima establecida.

Se permiten construcciones abiertas por tres de sus caras y altura máxima de 4.00 m., computando en este caso la mitad de la superficie ocupada a efectos de edificabilidad.

Art. 315. CUBIERTAS

Serán inclinadas en tono rojizos.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como máximo de 40°.

El material de recubrimiento se integrará con el entorno, manteniendo los colres tradicionales.

Se permitirán cubiertas metálicas. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color natural.

Art. 316. FACHADAS

Como material de cerramiento se utilizará como elemento principal el revoco o materiales terminados en tonos tierra, ladrillo de tipo rústico, pudiendo combinarse con mampostería de piedra, ladrillo de tipo rústico, quedando prohibidos el bloque de mortero gris, el ladrillo tosco sin revestir y las chapas de fibrocemento.

Art. 317. CARPINTERÍA Y ELEMENTOS TÉCNICOS

Las carpinterías serán de colores tradicionales para este tipo de elementos: madera vista, marrón, negro,... Se prohíbe la carpintería de color blanco.

Las edificaciones complementarias deberá quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc...

Las edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

TÍTULO XI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL

SUBSECCIÓN PRIMERA. CASCO ANTIGUO (CA)

Art. 330. DEFINICIÓN

Edificación en las zonas construidas con una morfología urbana consolidada de carácter rural que constituye la parte más antigua del núcleo de Gordoncillo y las zonas de ampliación más próximas.

Art. 331. DELIMITACION

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 332. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos

- Vivienda alineada
- Espacio libre privado
- Equipamiento cultural, administrativo, enseñanza y sanitario-asistencial

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

- Actividades terciarias

- Alojamiento.

2. Usos condicionados

- Industria compatible con uso residencial
- Equipamiento religioso, infraestructuras y de reserva
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan)

- Instalaciones bodegueras de carácter familiar.

3. Usos prohibidos

- Los demás, en especial las nuevas instalaciones de estabulación de ganado.

Art. 333. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Se establece el tipo de edificación según alineación de vial, adosada a parcela colindante

Las edificaciones se alinearán al vial existente excepto en el caso de que se marque una nueva alineación en los planos de ordenación.

Las nuevas edificaciones evitarán los retranqueos de alineación de vial, excepto en caso de cesión gratuita al Ayuntamiento para espacios libres.

En el caso de parcelas de gran tamaño, en las que la edificación no ocupe toda la fachada a vial, se adosará a la mayor de las medianerías colindantes en caso de existir o a uno de los linderos. El resto de fachada a vial no ocupada por la edificación se cercará según las condiciones de vallado en Suelo Urbano.

Se podrán realizar edificaciones en el interior de la parcela manteniendo patios de iluminación y ventilación cuyas proporciones permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la altura de la edificación más alta que tenga fachada al patio.

Se resolverá el aparcamiento en el interior de la parcela salvo en el caso de solar de reducidas dimensiones, perteneciente al parcelario tradicional y donde la realización del aparcamiento imposibilite el desarrollo de vivienda en más de la mitad de la fachada, donde no será obligatorio.

En cuanto al establecimiento de medianerías, se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación no alcance el lindero opuesto.

La longitud máxima de fachada será de 20 metros, debiendo dividirse compositivamente la misma en caso de superar esta medida, con tratamientos distintos.

Las edificaciones existentes que no cumplen las condiciones aquí estipuladas, pueden mantenerse en caso de no ser declaradas fuera de ordenación, salvo en puntos peligrosos en travesías de población a juicio del organismo titular de la carretera o en puntos esenciales para el desarrollo de la ordenación a juicio de la Corporación. En caso de demolición las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas. No se aplicarán estos criterios a cierres

de parcela, cobertizos de escaso valor, ruinas, etc., por lo que la alineación oficial se tendrá en cuenta al proceder a la pavimentación de los viales.

1. Parcela mínima

Se establece la parcela mínima edificable en 200 m²., con frente mínimo de 9 m.

Se autorizan parcelas menores si responden al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación de estas Normas. En este caso la condición es la de posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cierres del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

En las zonas previstas como soportales, la edificación se alineará con la existente colindante que ya posea esta condición.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima vendrá determinada por el tamaño de los patios que se realicen en el interior de la parcela.

Se podrá agrupar la ocupación correspondiente a varias parcelas en una zona, liberando de edificación el suelo restante, con la condición de que quede como espacio libre común de uso privado, no segregable de las edificaciones a las que se vincula.

4. Edificabilidad

La edificabilidad es la resultante de aplicar las condiciones de volúmen:

Parte de la edificación con frente a vial:

. Se autoriza un fondo edificable para la edificación que da frente a vial de 15 m. desde la alineación de vial.

Resto de la edificación:

. Se cumplirán las condiciones relativas a los patios.

. Se permite el adosamiento de la edificación a linderos para altura de una planta (B).

. La altura situada por encima de la planta baja se retranqueará un mínimo de 4 m. respecto de los linderos.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, pudiendo resultar independiente de la vivienda inferior. No se realizarán casetones de instalaciones o caja de escaleras por encima de la altura máxima de la cubierta varfando la pendiente de la misma.

5. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)

- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 8 m.

- La altura máxima a cumbre será de 12 m.

En las zonas previstas como soportales, la altura de la planta baja alineará con la existente colindante que ya posea esta condición.

6. Vuelos

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se autorizan galerías, miradores y balcones a frente de vial.

Se autorizan los balcones, miradores, corredores, terrazas y galerías corridas abiertas al interior de la parcela. Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela.

En los edificios con soportal sólo se autorizan balcones con vuelo no superior a 25 cm.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de una plaza de aparcamiento interior a la parcela, cerrada o no.

8. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas.

Art. 334. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones de ambas tipologías deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbrera y quiebros de faldón.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como máximo de 35° y como mínimo de 15°. La pendiente será continua en todo el faldón. Se permiten faldones con distintas inclinaciones entre sí.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con buhardillas o lucernarios en el plano del faldón, éstos de 1,20 m. de anchura máxima.

El material de recubrimiento se ajustará a las condiciones generales, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

2. Fachadas

No se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas. Las medianerías a fincas colindantes deberán tratarse con el mismo o similar tratamiento al de las fachadas, cumpliendo las condiciones señaladas en estas normas para las medianerías.

Si el desarrollo de fachada es superior a 15 m. ésta se dividirá compositivamente en tramos de dimensión inferior a 10 m., ajustándose cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la rasante correspondiente.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

Pueden diseñarse recercados en los huecos del mismo o distinto material al predominante en la fachada. El canto visto de los balcones será moldurado y de canto inferior a 20 cm..

3. Materiales

Los materiales en fachadas serán prioritariamente los revocos pintados en colores tradicionales de la zona (gama tierras, etc.). Se admite el ladrillo rústico, la sillería y mampostería de piedra, los aplacados de piedra de despiece regular marcando entrecalles horizontales y verticales, no inclinadas.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera concreta), permitiéndose exclusivamente los terminados en tonos similares a los de la carpintería o cobre.

4. Carpintería y elementos técnicos

Se prohíben las carpinterías de color blanco.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UN)**Art. 335. DEFINICIÓN**

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados y las huertas, siempre con acceso exclusivo para cada vivienda.

Art. 336. DELIMITACION

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 337. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos permitidos

- Vivienda unifamiliar aislada, adosada y pareada.
 - Espacio libre privado
 - Equipamiento cultural, administrativo, enseñanza y sanitario-asistencial
 - Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
 - Actividades terciarias
 - Alojamiento.
- 2. Usos condicionados**
- Industria compatible con uso residencial

- Equipamiento religioso, infraestructuras y de reserva
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan)

3. Usos prohibidos

- Los demás, en especial las nuevas instalaciones de estabulación de ganado.

Art. 338. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Parcela mínima

La parcela mínima será de 400 m². y 12 m. de frente mínimo de fachada, salvo que se trate de parcelas aisladas de menor dimensión que correspondan al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos, pudiendo adelantarse a alineación de vial.

La separación mínima entre bloques corresponderá a la altura del mayor de ellos.

Las edificaciones existentes que no cumplen las condiciones aquí estipuladas, pueden mantenerse en caso de no ser declaradas fuera de ordenación salvo en puntos peligrosos en travesías de población a juicio del organismo titular de la carretera o en puntos esenciales para el desarrollo de la ordenación a juicio de la Corporación. En caso de demolición las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas. No se aplicarán estos criterios a cierres de parcela, cobertizos de escaso valor, ruinas, etc. por lo que la alineación oficial se tendrá en cuenta al proceder a la pavimentación de

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 60%.

5. Edificabilidad

Será de 0.70 m²./m².

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, trasteros, etc.).

6. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)
- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 8 m.
- La altura máxima a cumbrera será de 12 m.

Se permite el aprovechamiento bajocubierta.

7. Vuelos

Se autorizan vuelos cerrados no superiores a 0.50 m., todo tipo de galerías o balcones, miradores, corredores o terrazas. Estas últimas no podrán volar sobre la acera. No se invadirán las distancias mínimas de retranqueo a linderos.

8. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de una plaza de aparcamiento al interior de la parcela, sea en el interior del edificio o abierta. La línea de edificación de la zona de aparcamiento podrá salir hasta el límite de la calle por causa de la pendiente.

9. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas.

Art. 339. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas

Serán inclinadas no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebros de faldón ni cubiertas invertidas.

La inclinación, a partir del borde exterior del alero, será como máximo de 35° y como mínimo de 15°. Será continua en todo el faldón. Se permitirán faldones con distintas inclinaciones entre sí.

La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con buhardillas o lucernarios en el plano del faldón, éstos de 1,20 m. de anchura máxima.

2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

Pueden diseñarse recercados en los huecos del mismo o distinto material al predominante en la fachada.

3. Carpintería y elementos técnicos

Se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos. Se prohíbe la carpintería blanca.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCIÓN TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)

Art. 340. DEFINICIÓN

Edificación destinada a vivienda unifamiliar adosada o pareada, con parcela de uso libre privado, compartiendo uno o más medianerías con las viviendas o parcelas colindantes, siempre con acceso exclusivo para cada vivienda.

Art. 341. DELIMITACION

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 342. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos permitidos

- Vivienda unifamiliar
- Espacio libre privado
- Equipamiento cultural, administrativo, enseñanza y sanitario-asistencial

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

- Actividades terciarias

- Alojamiento.

2. Usos condicionados

- Industria compatible con uso residencial

- Equipamiento religioso, infraestructuras y de reserva

- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan)

3. Usos prohibidos

- Los demás, en especial las nuevas instalaciones de estabulación de ganado.

Art. 343. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación adosada y pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías, para ambas tipologías, se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

En el caso de inexistencia de edificación colindante, la edificación se retranqueará del lindero un mínimo de 3 m. y el paramento resultante tendrá la consideración de medianería.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que el promotor presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que la medianería proyectada se ocultará por la propia edificación del propietario vecino en un plazo menor de 4 años.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico.

2. Parcela mínima

La parcela mínima será de 220 m². y 6 m. de frente mínimo de fachada, salvo que se trate de parcelas aisladas de menor dimensión que correspondan al parcelario tradicional existente.

Debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará obligatoriamente y exactamente 5 m. de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación. Podrá adelantarse a la alineación de vial, manteniendo esta alineación en todas sus plantas y sin existencia de retranqueos para portales o accesos.

No se podrán realizar agrupaciones de más de 6 viviendas adosadas, con un máximo de 35 ml. de fachada, interrumpiendo la alineación con huecos de al menos 7 m. cuando se prevea mayor número de parcelas.

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

5. Edificabilidad

Sobre parcela neta será de 0,80 m²./m².

Se permitirá edificar un sótano o semisótano que no computará edificabilidad cuando se destine a garaje o aparcamiento vinculado al uso del edificio o instalaciones al servicio del mismo (calefacción, trasteros, etc.).

6. Alturas

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)

El resto de condiciones se corresponden con las establecidas para Vivienda Unifamiliar Aislada.

SUBSECCIÓN CUARTA. BODEGAS (B)

Art. 344. DEFINICIÓN

Corresponde a las zonas que tradicionalmente han sido utilizadas para el almacenaje y producción de vino en régimen familiar, si bien la actividad hoy se dedica sólo al almacenaje.

Art. 345. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 346. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección ambiental del catálogo de estas Normas.

Usos permitidos

- Mantenimiento del estado natural.

- Bodega

- Equipamiento

- Recreo extensivo y jardín urbano.

- Actividades terciarias sin posibilidad de pernoctar.

Usos condicionados

- Industria bodeguera compatible con uso residencial.

Usos prohibidos

- Vivienda

Art. 347. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

No se podrá edificar sobre la superficie ocupada por bodegas bajo el terreno, limitándose la edificación sobre ellas a la fachada de acceso a la bodega.

No se permitirán aumentos de superficie que alteren el aspecto exterior tradicional de las bodegas. Se podrán realizar obras de acondicionamiento, ampliaciones interiores y resparación de las mismas, manteniendo el espíritu de las bodegas.

Aquellas construcciones tradicionales sobre rasante, existentes en la zona bodegas y con uso original de apoyo a la actividad, se podrán mantener.

Se podrán realizar nuevas edificaciones en zona de bodegas sobre superficie no afectada bajo rasante por éstas.

1. Tipo de edificación: Subterránea.

Exterior (zonas sin bodega enterrada)

2. Parcela mínima: Son las que existen actualmente. En todo caso debe tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Alineaciones y rasantes: Son las existentes.

En ningún caso se permitirá la aparición de medianerías. La edificación se cubrirá con tierra.

Las nuevas edificaciones podrán retranquearse respecto de la alineación de delimitación de zona bodegas.

4. Ocupación máxima del solar sobre rasante: 50 %

5. Alturas

- Número de plantas máximo: Una planta (B)

- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 5 m.

- La altura máxima a cumbre será de 9 m.

Se permite el aprovechamiento bajocubierta.

Art. 348. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas de la zona y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas: Su terminación será de carácter vegetal, resolviendo la escorrentía de aguas a los colindantes. La iluminación se resolverá según el método tradicional, consistente en cubos de aireación y ventilación y su aspecto al exterior será el de chimenea, que se enfocará en color de la gama de los tonos tierra.

2. Fachadas: Se respetará su configuración general.

3. Materiales: No se permiten los materiales de carpintería de apariencia metálica brillante o color blanco, debiendo ajustarse al tono de la gama de los tierras. Las fachadas se revestirán con enfocado en tonos de la gama tierra o combinando con piedra y enfocado. Se permite la utilización de ladrillo. En las fachadas se evitarán los canalones.

4. Carpintería y elementos técnicos: Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con el entorno, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Las edificaciones exteriores se cubrirán con cubierta inclinada de teja cerámica o metálica que se integre claramente en la estética de la zona. Las fachadas se terminarán en revoco tono tierra, ladrillo rústico y/o piedra. Estas edificaciones armonizarán ambientalmente y de forma rigurosa con la zona en la que se encuentran.

SECCIÓN SEGUNDA. DOTACIONAL

SUBSECCIÓN PRIMERA. ESPACIO LIBRE USO PÚBLICO. ZONA VERDE (EL)

Art. 349. DEFINICIÓN

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

Art. 350. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 351. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos recomendados

- Regeneración de la naturaleza

- Jardín urbano y áreas de juegos

- Áreas peatonales

- Campos y pistas deportivas al aire libre

- Aparcamiento

2. Usos condicionados

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes para actividades terciarias (hostelería, kioscos), dotacional administrativo (puntos de información), cultural (salas de lectura, teatros al aire libre, etc.)

3. Usos prohibidos

- Los demás.

Art. 352. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos. En caso de existencia de medianerías la edificación tenderá a taparlas, pudiendo adosarse a estas.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 5%.

4. Edificabilidad

Será de 0,05 m²/m².

5. Alturas

- Número de plantas máximo: Una planta (B)

- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 4 m.

- La altura máxima a cumbre será de 8 m.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Art. 353. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Los pavimentos de las aceras y espacios libres de nueva creación o de reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que el Ayuntamiento señale en caso de que esté prevista la sustitución.

En la urbanización de los espacios públicos deberán observarse las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

Los cierres de parcela serán los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas. Además se pueden realizar cierres no opacos desde cota cero.

SUBSECCIÓN SEGUNDA.

SERVICIOS PÚBLICOS. INSTALACIONES. INFRAESTRUCTURAS (SP)

ADMINISTRATIVO. SERVICIOS (AS)

CULTURAL. RECREATIVO (CR)

DOCENTE (EN)

SANITARIO. ASISTENCIAL (SA)

RELIGIOSO (RE)

DEPORTIVO (DE)

Art. 354. DEFINICIÓN

- Servicios Públicos. Instalaciones. Infraestructuras. (SP)

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, etc.), así como los pequeños elementos de carácter técnico que dan servicio a la población.

- Administrativo. Servicios (AS):

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

- Subsección cuarta. Cultural. Recreativo (CR):

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, etc..., así como pequeños elementos de cultura tradicional rural de la zona, como albercas, estanques, potros....

- Docente (EN):

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, escuelas-taller, centros de enseñanzas especializadas, etc.

- Sanitario. Asistencial (SA):

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

- Religioso (RE):

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

- Deportivo (DE):

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

- Otras Dotaciones.

Art. 355. DELIMITACIÓN

Las que se sitúen sobre suelo dotacional de los usos aquí definidos.

Art. 356. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos recomendados

- Edificación para el uso específico
- Regeneración de la naturaleza
- Areas peatonales
- Aparcamiento
- Jardín urbano y áreas de juegos
- Pistas deportivas al aire libre

2. Usos sujetos a autorización

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento.
- Equipamiento compatible y complementario

3. Usos prohibidos

- Los demás.

Art. 357. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Además de las condiciones generales de edificación se cumplirán, para las nuevas edificaciones, las siguientes condiciones:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se ajustarán a la alineación marcada en los planos en caso de encontrarse integrada en manzana con edificaciones destinadas a uso de vivienda, guardando las condiciones específicas de la ordenanza de mayor influencia en la zona en que se encuentre.

En el caso de solar exento, la edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos, salvo existencia de límite de edificación reflejado en los planos.

En caso de existencia de medianería, la edificación se adosará con el fin de tajarla, no pudiendo la edificación superar la altura de la medianería en esta zona, siendo necesario un retranqueo a partir de esta altura para poder sobrepasar la altura colindante.

Se podrán variar las condiciones de alineación mediante la redacción de un Estudio de Detalle y siempre tendiendo a ocultar medianerías.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar. (En caso de solar exento)

La ocupación máxima será del 60%.

4. Edificabilidad. (En caso de solar exento)

Será de 1.2 m²/m².

5. Alturas. (En caso de solar exento)

- Número de plantas máximo: Dos plantas (B+1)

- La altura máxima a la cara inferior del alero será 8 m.

- La altura máxima a cumbre será de 12 m.

Se podrá superar la altura máxima con elementos singulares cuyo diseño o normativa lo exijan, siempre sin aumento de edificabilidad.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Art. 358. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

Se podrán superar las alturas máximas fijadas en caso de necesidad estética, siempre sin aumento de edificabilidad y previa aceptación por parte del Ayuntamiento.

Los cierres de parcela serán los establecidos para Suelo Urbano por estas Normas. Además se pueden realizar cierres no opacos desde cota cero.

TÍTULO XII. ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN PRIMERA.

Art. 359. FICHA DE DESARROLLO

SUELO URBANIZABLE NO CONSOLIDADO.

Se corresponde con el suelo localizado al sur de Gordoncillo, plano 6

CLASE DE SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA.

CARÁCTER: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

DESCRIPCIÓN: Se trata de una bolsa de suelo que cierra la localidad por el Sur. Cercano al polideportivo y la zona de expansión destinada a vivienda unifamiliar. Se pretende la transición entre el casco urbano, más denso y el suelo rústico.

SUPERFICIE:	22.430 m ²
OBJETO:	ORDENACIÓN DE LA ZONA PARA CONSOLIDACIÓN DE ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
INICIATIVA DE GESTIÓN:	SEGUN LEY 5/99
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO.
USOS AUTORIZADOS:	A DESIGNAR
DESARROLLO URBANÍSTICO:	PLAN PARCIAL, PROYECTO DE ACTUACIÓN.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,50 m ² /m ²
ÍNDICE DE VARIEDAD URBANA:	10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DEL USO RESIDENCIAL. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDAS CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.
OPCIONAL:	30% APROVECHAMIENTO VIVIENDA
UNIFAMILIAR ADOSADA.	
AFECCIONES:	

Se podrá delimitar sectores de menor superficie siempre y cuando se garantice la posibilidad de desarrollo del suelo restante, tanto Urbano No Consolidado como Rústico Común.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: SEGUN LEY 5/99

DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES: SEGUN LEY 5/99

2398

5.093,60 euros

IMPRENTA PROVINCIAL

LEÓN - 2003