



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.-Excma. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.

Imprime.- Imprenta Provincial. Complejo San Ca-
yetano.-Teléfono 987 225 263. Fax 987
225 264.-E-mail: dlimpre@argored.com

Martes, 10 de agosto de 2004

Núm. 182

Depósito legal LE-1-1958.

Franqueo concertado 24/5.

No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO

	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 dispo-
drán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN
OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se re-
ciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.

2ª-Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se en-
viarán a través de la Diputación Provincial.

INSERCIONES

0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificacio-
nes en casos especiales para municipios.

Carácter de urgencia: Recargo 100%.



S U M A R I O

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Delegación Territorial de León

Servicio Territorial de Fomento

Comisión Territorial de Urbanismo 1

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Servicio Territorial de Fomento Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 4 de septiembre de 2003, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

1.- **NORMAS URBANÍSTICAS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMBA DE CURUEÑO, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.**

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de fecha 9 de junio de 2003, registrado de entrada al día siguiente, el Alcalde del Ayuntamiento de Santa Colomba de Curueño, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo, tres ejemplares debidamente diligenciados de la documentación técnica de las Normas de referencia, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 17 de mayo de 2003 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 11 de octubre de 2000, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de fecha 19 de enero de 2001, *Boletín Oficial de Castilla y León* de fecha 26 de enero de 2001 y en el periódico *El Mundo-La Crónica de León* de 23 de enero de 2001, respectivamente, habiéndose presentado cinco alegaciones, dentro del plazo legalmente previsto para

ello y una fuera del mismo, según consta en sendas certificaciones expedidas por el Secretario del Ayuntamiento en las fechas de 28 de marzo de 2001 y 12 de julio de 2002.

III.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el pleno del Ayuntamiento de Santa Colomba de Curueño con el quórum necesario, en la sesión celebrada el 13 de junio de 2002.

IV.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de dicho texto legal, anterior a la modificación introducida por el Artículo Único de la Ley 10/2002, de 10 de julio, la Comisión Territorial de Urbanismo emitió informe sobre las Normas de referencia, en sesión celebrada el 4 de octubre de 2002, siendo el mismo 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. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de

las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

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

3.- Consta en el expediente que, de conformidad con lo establecido en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, anterior a la modificación dada por el Artículo Único de la Ley 10/2002, se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de la Diputación Provincial, así como del Registro de la Propiedad, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo.

4.- La C.T.U. en sesión celebrada el 4 de octubre de 2002 acordó "SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de SANTA COLOMBA DE CURUEÑO, devolviendo el expediente al citado Ayuntamiento, con objeto de que subsanen las deficiencias señaladas y, previo acuerdo de la Corporación Municipal, se remitan, de nuevo, a esta Comisión para su aprobación definitiva, en el plazo de tres meses contados desde la recepción del presente Acuerdo".

- Finalmente El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 de mayo de 2003 acuerda la aprobación provisional de las Normas Urbanísticas del municipio de Santa Colomba de Curueño, una vez efectuada la corrección de las deficiencias indicadas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

5.- A los efectos anteriores se remiten a la C.T.U. tres nuevos ejemplares que constan de los siguientes documentos:

- Normativa
- Planos de Ordenación, según la siguiente relación:
 - M-1 T.M. Clasificación del suelo y sistemas generales. E:1/10.000.
 - M-2 T.M. Clasificación del suelo y sistemas generales. E:1/10000.
 - M-3 T.M. Clasificación del suelo y sistemas generales. E:1/10000.
 - M-4 T.M. Clasificación del suelo y sistemas generales. E:1/10.000.
- C-1. Núcleo de Santa Colomba de Curueño: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- C-2. Núcleo de Ambaguas: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- C-3.1. Núcleo de Barrillos: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, 10 alineaciones.
- C-3.2. Núcleo de Barrillos: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- C-4. Núcleo de Devesa de Curueño: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- C-5. Núcleo de Gallegos de Curueño: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- C-6. Núcleo de La Mata de Curueño: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- C-7. Núcleo de Pardesevil: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- C-8.1. Núcleo de Barrios de Nuestra Señora: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- C-8.2. Núcleo de Barrios de Nuestra Señora: E: 1/1000 Calificación pormenorizada, alineaciones.
- Documentación que sustituye a la correspondiente del ejemplar presentado para la aprobación definitiva, y que junto con la Memoria Justificativa de la Ordenación Propuesta y el Catálogo de bienes protegidos de éste último constituirá el ejemplar refundido de las Normas Urbanísticas. No obstante se debe justificar la validez de los planos correspondientes a la serie B que no se aportan en la nueva documentación.

- Se aporta además informe efectuado por el equipo redactor sobre las modificaciones realizadas en el documento que fue objeto de acuerdo de la C.T.U. en su sesión celebrada el 4 de octubre de 2002, y que se considera como anexo incorporado a la Memoria Justificativa.

6.- En relación con los informes cabe señalar las siguientes consideraciones:

6.1. Informe de la Sección de Proyectos y Obras de Servicio Territorial de Fomento, con el que se adjunta plano conteniendo la ocupación prevista en el Estudio Informativo de la Variante de Ambaguas. Trazado que no queda recogido en el plano M-4, plano C-2 correspondiente al núcleo de Ambaguas y en el plano C.4 correspondiente al núcleo de Devesa de Curueño tal y como se establecía en el punto 7.1.6. del acuerdo de la C.T.U. de 4 de octubre de 2002.

6.2. Respecto al punto 7.5 correspondiente al informe de la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras del Servicio Territorial de Fomento, en el que se indicaba que debería acotarse en el tramo urbano del núcleo de Ambaguas (plano C-2) la línea de edificación a 13 metros del eje de la carretera al igual que en el plano C.8.2 correspondiente a Barrio de Nuestra Señora. Se recoge de oficio las anteriores determinaciones, al igual que, la imposición de la condición de que en caso de demolición de las viviendas actuales, la alineación de la nueva edificación se fijará a 6 metros del eje de la carretera en la ordenanza correspondiente, OR-1, Casco y OR-2 Edificación Rural con alineación.

7.- Se han recogido las determinaciones fijadas en el punto 9 del acuerdo, para los distintos Sectores y Unidades de Actuación correspondientes al suelo urbano no consolidado, considerándose correcta la nueva delimitación del sector correspondiente a la UA-1.

8.- En cuanto a las ordenanzas de aplicación referidas en el punto 11 del acuerdo se siguen manteniendo las cuatro ordenanzas si bien completándolas con un cuadro resumen de las mismas, determinación que se considera correcta.

ACUERDA: A) APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de SANTA COLOMBA DE CURUEÑO, con las determinaciones establecidas en el apartado 6.2.

B) SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de las Normas Urbanísticas en lo que se refiere al espacio ocupado por la variante, incluida en el apartado 6.1, según el plano aportado por la Sección de Proyectos y Obras del Servicio Territorial de Fomento, que queda incorporado a la documentación definitiva de las Normas Urbanísticas.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 61 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se procede a la publicación de la memoria vinculante de las normas urbanísticas municipales del Ayuntamiento de Santa Colomba de Curueño, 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, 6 de mayo de 2004.-Vº- Bº. El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.-La Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS 1. DESCRIPCIÓN ABREVIADA

El municipio tiene una extensión de 92 Km² y está situado en el cuadrante NW de la cuenca del Duero, en el último tramo del valle del río Curueño.

Limita, en sentido horario y partiendo del Norte, con los términos municipales de La Vecilla, Vegaquemada, Vegas del Condado, Garrafe de Torío y Robles de la Valcueva.

Tiene ocho núcleos de población, de Norte a Sur: Pardesivil, La Mata de Curueño, Santa Colomba de Curueño, Gallegos de Curueño, Barrillos de Curueño, Barrio de Nuestra Señora, Ambasaguas y Devesa de Curueño.

La altitud oscila entre 870 m y 1.250 m sobre el nivel del mar. Pardesivil es el núcleo de mayor altitud, con 947 m.

El territorio municipal puede clasificarse en riberas y zonas altas. Las primeras son el elemento clave en la organización del espacio comarcal, al ser ejes de circulación y de poblamiento en ellas se localizan las tierras más intensamente cultivadas. En las segundas no hay ninguna entidad de población y constituyen un espacio complementario.

La terraza del Curueño presenta una serie de rasgos básicos, como su amplitud, que crece en sentido Sur, su planeidad y su escasa elevación respecto del cauce, rasgos que han favorecido el poblamiento, la puesta en cultivo y la transformación en regadío.

Por contra, las tierras altas presentan pendientes acusadas, originadas por la fuerte disección del relieve por riachuelos y arroyos. Su aprovechamiento es forestal y/o ganadero.

El clima podría definirse como mediterráneo de meseta, o fresco, con corta sequía estival. Presenta como rasgos más significativos la prolongada duración y el rigor del invierno, y en el plano hídrico, la tendencia en sentido Norte al aumento de las precipitaciones y la atenuación de la sequía estival.

El río principal que atraviesa el municipio es el Curueño, que, al igual que los principales afluentes del Duero, da lugar a un valle de tipo meridiano en su descenso a confluir con el Porma.

Los afluentes generan a valles orientados E-W, que siguen la dirección marcada por la estratificación, para verter al Curueño o al Porma.

Además de los cursos naturales existen en el municipio un conjunto de infraestructuras hidráulicas de origen antrópico: embalse regulador de Sorriba, canal de Sorriba, embalse de Barrio y canal de Arriola, así como una tupida red de canales secundarios que colonizan y estructuran la vega inmediata al cauce, especialmente en la zona meridional.

Desde el punto de vista botánico, es posible identificar cuatro grandes unidades de vegetación: el monte bajo de rebollo, los cultivos de coníferas, los cultivos de cereales y los pastizales. Las áreas forestales se corresponden con las tierras altas, los pastizales con las vegas y los cultivos cerealísticos con una plataforma intermedia que ocupa una franja continua, de anchura desigual, y paralela al cauce del Curueño.

Los núcleos de población que componen el municipio se caracterizan por su pequeño tamaño, tanto en extensión ocupada por el caserío como por su volumen poblacional. En efecto, el mayor de todos ellos -Barrillos- no llega a los 200 habitantes; además, tan sólo otros dos -Barrio de Nuestra Señora y Santa Colomba- superan ligeramente los cien habitantes.

La totalidad de los núcleos se ubican en los fondos de valle, cerca de los cursos de agua y de las tierras más fértiles, susceptibles de ser cultivadas. De esta forma el río Curueño desempeña el papel de vertebrador del territorio.

La localización se produce siempre en la margen derecha, como consecuencia de la disimetría del valle, en la confluencia de alguno de los arroyos tributarios.

Los ocho núcleos de población presentan una estructura urbana heterogénea con escasos rasgos comunes. En realidad, cabe señalar dos únicos invariantes:

- la tendencia a economizar la ocupación de los fértiles terrenos de regadío de la vega fluvial, prevención que se hace más laxa o incluso desaparece por completo en los núcleos del curso final del río Curueño (Barrio, Ambasaguas y Devesa).

- la importancia de los cursos de agua, naturales o antrópicos, internos a la propia trama urbana.

Los tres núcleos situados en la confluencia de los ríos (Barrio, Ambasaguas y Devesa) apuntan una tendencia hacia la formación de un único conglomerado diseminado.

En cuanto al comportamiento demográfico, a partir de 1950, se observa que todos los pueblos experimentan fuertes pérdidas de población. Éstas son moderadas entre 1950 y 1960 pero son muy intensas entre 1960 y 1981. En 20 años todos los núcleos, excepto Barrio, pierden más de la mitad de su población. En la actualidad, según la renovación del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de mayo de 1996, el municipio tiene 712 habitantes.

Las consecuencias de este proceso no son sólo cuantitativas sino que han supuesto un fuerte desequilibrio en la estructura demográfica. En 1991, la edad media de la población era de 48'66 años. Como resultado, se ha producido un fuerte descenso de la natalidad y, por lo tanto, a medio plazo una disminución de las capas de población infantiles y juveniles, que son las que deben asegurar la renovación y continuidad demográfica.

Como fenómeno complementario, durante la época estival se duplica la población estacional en la práctica totalidad de los núcleos.

En los últimos siete años se han construido o habilitado 25 nuevas viviendas, un número alto en comparación con otros municipios con un número similar de población residente. Se aprecia una notable actividad en el sector agropecuario dentro de la tendencia general de concentración en pocas instalaciones grandes y mucho más tecnificadas. Geográficamente las licencias están bastante repartidas sin que aparezca ningún núcleo predominante.

La economía del municipio se fundamenta en el sector agroganadero, que ocupa a algo menos del 50% de la población activa. El sector industrial es prácticamente inexistente y el terciario muy reducido.

Predomina la pequeña propiedad en las tierras de labor, característica de una economía básicamente ganadera. Relativamente hay un alto número de tierras que se trabajan en régimen de arrendamiento o aparcería.

La peculiaridad más importante del municipio en cuanto al régimen de tenencia es el elevado número de hectáreas de propiedad comunal, con porcentajes superiores al 80, que han sido intensamente aprovechada a lo largo de los siglos y en la actualidad se dedican a usos forestales.

El estado de las infraestructuras urbanas es aceptable, en comparación con otros municipios similares del entorno. Siendo el déficit más grave la carencia de adecuados sistemas de depuración de aguas residuales.

2. PROPUESTAS

2.1. Para el término municipal

El Suelo Rústico se desglosa en las siguientes categorías:

1. De Régimen Común.

2. De Entorno Urbano.

2. Con Protección:

2.1 Agropecuaria.

2.2 Cultural.

2.3 Natural.

2.3.1 Forestal.

2.3.2 Hidrológico.

Cauces Hidrológicos tiene en general una entidad lineal (a lo largo de los cursos superficiales de agua), que se matiza en los embalses o lagos, donde adquiere una condición bidimensional. Por su parte, el Suelo Rústico con Protección Cultural tiene una naturaleza puntual, referida a los edificios catalogados (y su entorno inmediato) que no están ubicados en los recintos de Suelo Urbano.

El resto de las categorías abarcan amplias áreas y son excluyentes entre sí, es decir, en ningún caso se solapan.

El despoblamiento y la atonía económica no anticipan cambios sustanciales en el devenir inmediato del municipio de Santa Colomba de Curueño. Si a esta tendencia estructural unimos el apartamiento respecto de las grandes redes de infraestructura, puede entenderse que, ante una perspectiva de estabilidad o de lenta decadencia, la propuesta para la ordenación global del territorio municipal tenga como principal objetivo el simple mantenimiento de la situación presente.

Este criterio tiene otro sustento en la favorable evaluación del estado de conservación del medio físico y natural pues, paradójicamente, las mismas circunstancias causantes del declive han propiciado de forma involuntaria la ausencia de grandes alteraciones de las que no han escapado otros municipios "favorecidos" por el desarrollo.

Es nuestra opinión que uno de los principales activos de Santa Colomba de Curueño es su belleza paisajística. El territorio municipal es un paradigma ameno e indemne de los tramos altos de las vegas fluviales de la provincia, en la transición de las cabeceras montañosas a los cursos medios de la plataforma mesetaria.

La graduación de los niveles de protección en el Suelo Rústico que se propone para la ordenación del territorio municipal es una traslación directa de los estudios sobre el medio físico.

Como hemos visto, el término puede dividirse en cuatro bandas, paralelas al curso del río, es decir, en dirección Norte-Sur.

En los extremos tenemos dos áreas de interfluvio dedicadas al aprovechamiento forestal, ya sea de tipo autóctono con rebollo de bajo porte, o coníferas de repoblación. De éstas, la oriental está catalogada como zona de especial interés natural con la denominación de "Páramos altos Porma-Curueño".

Intermedias, hay otras dos franjas bastante más estrechas. La más inmediata al cauce es un área sobre terrazas y depósitos aluviales, la zona fértil de cultivo tradicional, hoy mayoritariamente dedicada a pastizales de regadío. Tiene una anchura media de 1 Km, ampliándose notablemente en el extremo meridional, donde confluye con la vega del río Porma.

El área restante tiene una forma de triángulo alargado, cuya anchura crece en dirección Sur. Se trata de una plataforma situada entre la vega regable y las laderas de los interfluvios donde se cultivan cereales de secano.

Como consecuencia de todas estas consideraciones, se plantea la siguiente distribución general de las distintas categorías de Suelo Rústico con Protección:

- El interfluvio Porma-Curueño, Suelo Rústico con Protección Natural Forestal.
- La vega, Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.
- El interfluvio Curueño-Torío, Suelo Rústico con Protección Natural Forestal.

La franja que resta en el margen derecha del Curueño, entre la vega y las masas forestales, es una plataforma dedicada a los cultivos de secano que se clasifica como Suelo Rústico Común.

Al pie del interfluvio Porma-Curueño hay dos zonas estrictamente no forestales que se asocian directamente a los núcleos de Ambaguas y Santa Colomba mediante caminos y puentes. Ambas también se han clasificado como Suelo Rústico Común en su condición de áreas sin valores naturales sobresalientes, que son candidatas idóneas para alojar las instalaciones agropecuarias que están generando las nuevas formas de economía rural.

Con esta distribución de Suelo Rústico Común todos los núcleos de población, salvo Barrio de Nuestra Señora y Devesa, disponen en sus proximidades de una zona capaz de albergar usos que por su naturaleza deben establecerse fuera de los núcleos urbanos pero que no están permitidos por la LUCyL en el Suelo Rústico con algún tipo de protección.

La materialización de esta alternativa es mucho más difícil en Barrio y Devesa pues ambos núcleos están completamente rodeados por cultivos de regadío. Atendiendo a los requerimientos del Ayuntamiento de Santa Colomba en orden a obtener una situación equitativa que no penalice a ningún pueblo, se ha decidido calificar como Suelo Rústico Común sendas franjas paralelas a las carreteras N-621 y P-1, susceptibles de acoger además las actividades derivadas de su vecindad con estos ejes de comunicación.

El Suelo Rústico con Protección Natural Hidrológica se destina exclusivamente a los cauces de corrientes permanentes de agua, es decir los ríos Curueño y Porma (este último en un breve tramo) así como al pequeño embalse del Valledo, al oeste de Barrio.

Como ya hemos comentado, el Suelo Rústico con Protección Cultural se destina a la conservación del entorno inmediato de los edificios catalogados que están fuera de los núcleos urbanos.

El Suelo Rústico de Entorno Urbano se dedica específicamente a la preservación intacta de la diafanidad en las franjas vacías, próximas a los conjuntos urbanos, que permiten la contemplación de amplias perspectivas panorámicas. El empleo de esta categoría tiene también que ver con la intención, que desarrollaremos posteriormente, de evitar el fenómeno de invasión tenue de las zonas intermedias entre núcleos consolidados mediante un crecimiento espontáneo en diseminado. Esta categoría se aplica con particular intensidad en la zona meridional del término, en las franjas vacías entre Barrio, Ambaguas y Devesa.

2.2. Para las ordenanzas en Suelo Urbano

La calificación de ordenanzas en Suelo Urbano se plantea como una conciliación de dos situaciones contradictorias. De una parte, el reducido tamaño del órgano de administración municipal aconseja una tendencia a la simplificación normativa de modo que la labor de control urbanístico cotidiano no exceda de sus posibilidades de gestión.

Sin embargo, la complejidad de las formas vernáculas de crecimiento urbano, los cambios en el sistema productivo de base agropecuaria y la difusión de nuevos modelos domésticos implican la conveniencia de un cierto número de marcos normativos que acojan las distintas situaciones actuales y las previsibles en un futuro próximo.

El mundo rural vive un momento de profunda reestructuración, sin precedentes en la historia moderna. Esta transformación demográfica, productiva y cultural tiene una plasmación evidente en el entorno edificado. Las formas de vida cambiantes generan nuevas necesidades materiales o ideológicas que los modelos tradicionales no pueden resolver por sí solos.

Nuestra propuesta normativa intenta afrontar esta situación transitoria con un enfoque evolutivo.

Respecto de las tipologías tradicionales planteamos una reinterpretación que conserve lo esencial y admita, en el terreno de lo accesorio, las modificaciones derivadas de las nuevas expectativas.

Aceptamos la utilización de modelos sin precedentes vernáculos ni justificación razonable, como es la vivienda unifamiliar aislada, pero que goza de un pujante respaldo popular. Sin embargo, este posibilismo que acepta una incomprensible demanda social, no significa renuncia a la función ordenadora.

La renovación edilicia en los cascos edificados deberá ajustarse a los invariantes vigentes fundamentales a fin de no socavar la armonía heredada. Por este mismo motivo, las nuevas tipologías se circunscriben a zonas de expansión periférica.

En suma, se pretende estructurar los núcleos urbanos mediante la agrupación en áreas homogéneas, caracterizadas por la unanimidad tipológica, volumétrica y tectónica.

Se establecen cuatro Ordenanzas. Cada una de ellas está asociada a un tipo edificatorio específico, y se desarrolla mediante una normativa reguladora que abarca una amplia gama de parámetros: forma de ocupación de la parcela, volumetría, usos, etc.

A continuación se hace una breve reseña individualizada.

OR-1 Ordenanza de casco

La ocupación se establece mediante un porcentaje de la superficie de la parcela, en función del tamaño de la misma, siendo mayor en las parcelas de menor tamaño, (entre el 100% y el 50%).

La edificabilidad sigue la misma pauta, oscilando entre 1,80 m²/m² y 1 m²/m².

La altura máxima permitida es de dos plantas. La edificación deberá alinearse a viario.

Los usos son básicamente residenciales, permitiéndose otros que sean complementarios de la vivienda, así como servicios y comercio.

OR-2 Ordenanza rural con alineación a viario

La ocupación del solar se establece fijando un fondo máximo de la edificación, que oscila alrededor de los 12 m. Se toleran edificaciones auxiliares en el patio. La altura de la edificación principal,

que deberá de estar alineada a viario, será de dos plantas. Las construcciones auxiliares serán de una planta.

La edificabilidad viene dada por las condiciones geométricas de fondo y altura.

El uso característico es el residencial, permitiéndose los de almacenamiento, pequeños talleres, comercio y otros complementarios de la vivienda.

OR-3 Ordenanza rural flexible

La ocupación se establece mediante porcentajes respecto de la superficie de la parcela, permitiéndose que la edificación se adose a los linderos del solar.

La edificabilidad se fija mediante una fórmula similar a la de la ocupación.

La altura máxima es de dos plantas.

El uso característico es el residencial, permitiéndose los de almacenamiento, pequeños talleres, comercio y otros usos complementarios de la vivienda.

OR-4 Ordenanza de vivienda unifamiliar

Dentro de esta ordenanza se distinguen dos tipologías: vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar adosada. En ambos casos la ocupación es un porcentaje de la superficie del solar, y la edificabilidad se establece mediante un coeficiente en función de la superficie.

En el primer caso, aislada, la edificación deberá estar separada de todos sus linderos una distancia mínima, salvo en casos concretos, mientras que en el segundo caso, adosadas, las edificaciones deberán estar unidas por sus laterales, y separadas de los linderos frontal y posterior.

El uso característico es el residencial. Los usos compatibles son heterogéneos a fin de asumir, con voluntad ordenadora, los fenómenos expansivos ligados a infraestructuras viarias, a los que nos hemos referido con anterioridad.

Finalmente, hay una quinta ordenanza para regular los equipamientos.

2.3. Para los núcleos de población

Desde el punto de vista de la futura evolución urbanística, los núcleos del Ayuntamiento de Santa Colomba se pueden agrupar en dos.

De una parte, están los pueblos emplazados en la vega del Curueño: Barrillos, Gallegos, Santa Colomba, La Mata y Pardesivil. Se trata de núcleos aislados, con una definición bastante precisa.

En este caso, los racimos en los que históricamente se agrupa la edificación, más los tímidos asentamientos expansivos recientes, dispersos y desordenados, vienen a sugerir unos límites de la trama urbana en cuyo interior hay vacíos suficientes como para absorber con holgura las futuras necesidades de Suelo Urbano.

Por lo tanto, el criterio de partida se basa en la asunción de las estructuras urbanas de los núcleos, sin necesidad de propuestas que representen modificaciones sustanciales.

En la confluencia del Porma y el Curueño, la situación es diferente. Los tres pueblos meridionales (Barrio de Nuestra Señora, Ambasaguas y Devesa) tienden a expandirse y conectarse mediante un modelo de crecimiento diseminado de carácter lineal que toma como sustento las vías de comunicación.

Este fenómeno tiene importantes inconvenientes:

- agrava los rasgos más desfavorables de la trama urbana tradicional, especialmente en Barrio, cuyo alargamiento desproporcionado ya hemos indicado con anterioridad.

- encarece notablemente la construcción y conservación de las infraestructuras.

Además, su potencia es muy reducida de modo que la implantación de nuevas edificaciones es tan lenta y desparramada que no alcanza a generar un modelo de asentamiento coherente. El predecible resultado es un único conglomerado amorfo que abarca una área extensa constituida por los núcleos consolidados, asentamientos muy dispersos en los márgenes de las vías de comunicación y grandes vacíos intersticiales de aprovechamiento agrícola.

Como alternativa planificada se propone la clasificación como Suelo Urbano de bolsas adyacentes a los núcleos consolidados, con

el objeto de definir límites precisos y evitar los crecimientos lineales. Complementariamente se aplica una normativa particularmente rigurosa en las zonas agrícolas intermedias (Suelo Rústico de Entorno Urbano) que asegura la autonomía de los distintos núcleos.

La única excepción a este planteamiento general es la extensión del núcleo de Barrio a lo largo de la P-1 hasta llegar al barrio del cruce de Devesa, que responde a los deseos de la Corporación municipal y a la existencia en este tramo de vial de la mayor parte de las infraestructuras urbanas.

A continuación se describe la configuración que se propone para cada pueblo:

AMBASAGUAS

- Descripción del estado actual:

El núcleo consta de tres partes bien diferenciadas:

- una enorme manzana en forma de almendra con una superficie aproximada de 40.000 m², dividida en 30 parcelas generalmente grandes, algunas de las cuales tienen un frente de fachada muy estrecho y una gran bolsa interior. Por el Norte, al otro lado de la calle que delimita la manzana, se asientan varios racimos de edificación en disposición lineal, a lo largo del vial.

- la carretera P-1, con un trazado muy sinuoso, flanqueada a ambos lados por tramos discontinuos de edificación. La carretera es tangente a la gran manzana.

- una parcelación geometrizada junto al cauce del río Curueño, de forma aproximadamente rectangular, con una superficie de 230x60 m², dividida por cuatro calles transversales en tres pequeñas manzanas y una última más grande.

La parcelación y la manzana constituyen las dos áreas de edificación más compacta que quedan vinculadas por la tira zigzagueante de la carretera. Los escasos servicios se concentran cerca del puente sobre el Curueño, en simetría y continuidad con Barrio de Nuestra Señora.

Es digno de reseñar que la ocupación más antigua se sitúa en el primer escarpe fluvial al borde de la vega fértil. La construcción moderna, a lo largo de las vías de infraestructura ha sido menos cuidadosa en el respeto de las superficies productivas aunque todavía quedan entre el caserío, que está bastante disperso, grandes zonas de huerta.

Finalmente, por su lado N-E, hay varias edificaciones dispersas fuera del núcleo urbano, una de las cuales es de tres plantas de altura.

- Propuesta de ordenación:

Se clasifican como Suelo Urbano las dos grandes manzanas que estructuran el núcleo y una orla envolvente, que se apoya en la infraestructura viaria.

Se asume la existencia del barrio inmediato al cauce del río Curueño aunque no se propicia su crecimiento.

Quedan en Suelo Rústico un grupo de edificaciones situadas en el extremo nororiental del pueblo, de tipología heterogénea y asentamiento caótico, que se encuentran excesivamente alejadas del núcleo, pues su inclusión en Suelo Urbano implicaría la propina desmedida de todo el área intermedia así como la plasmación de un injustificable modelo centrífugo.

BARRILLOS

- Descripción del estado actual:

Es, con diferencia, el núcleo más extenso. Como elemento más significativo hay una gran manzana central en forma de almendra, con el perímetro edificado y una superficie de 26.000 m², divididos en 52 parcelas de forma y tamaño muy heterogéneo. Para obtener aprovechamiento del interior tiene por el W, una penetración en fondo de saco. En torno a este foco, o apoyada en el viario periférico, la edificación se agrupa en racimos, que a veces forman manzanas.

La carretera es el segundo factor estructurante, con una longitud de 730 m, tangente a la manzana por su lado oriental y flanqueada a ambos lados por edificación bastante continua que en los extremos va deshilvanándose. Un arroyo, también tangente a la gran manzana, atraviesa el núcleo transversalmente. Su intersección con la

carretera marca el ámbito central donde se ubican los escasos establecimientos comerciales. Además de esta corriente natural de agua, hay varias presas de riego que estructuran el núcleo y lo delimitan por el E.

– Propuesta de ordenación:

El simple trazado de la línea delimitadora por los bordes actuales da como resultado una extensa área de Suelo Urbano con abundantes solares vacíos, más que suficientes para absorber la demanda de edificación de nueva planta en las décadas venideras.

No obstante, se prevé una zona de expansión en el extremo Norte, al lado de la carretera, que satisfaga las preferencias, predominantes por el momento, hacia el modelo de edificación aislada.

Al Este, adoptamos el canal de riego como pauta que delimita el Suelo Urbano. Es nuestra opinión que este evidente elemento físico debe ser la frontera infranqueable que establezca una barrera contra la tendencia, apuntada recientemente, de expansión hacia el río mediante una colonización dispersa que invade las zonas fértiles.

BARRIO DE NUESTRA SEÑORA

– Descripción del estado actual:

Tiene una estructura filiforme con tres ramales a lo largo de sendas vías de comunicación.

El más antiguo es la larguísima calle Mayor, de 800 m de longitud y un ancho medio de 10 m que llega a reducirse a 5 en los puntos más angostos. Discurre en dirección NW-SE, en dirección convergente al río, al que se abre visualmente en dos puntos, junto a la iglesia y en un soto polideportivo, entre los que media un frente continuo sin bocacalles, de casi 400 m de longitud. El otro lado es aún más opaco pues se interrumpe una sola vez por una bifurcación, la calle de la Escuela, que da acceso a un pequeño grupo de edificaciones.

El segundo ramal toma como soporte la carretera P-1 y va desde el puente sobre el Curueño hasta la intersección con la carretera N-621, con la edificación a ambos lados, compacta en las proximidades del puente y mucho más esponjada a medida que se aleja.

El último ramal es de una importancia menor, en la continuación de la calle Mayor o salida de la carretera hacia Devesa. Se trata de un grupo amorfo, con edificaciones de tipología heterogénea, bastantes de las cuales son anexos de edificios con frente a la intersección de los dos principales ejes.

Los servicios se concentran en el entorno del puente mientras que los edificios singulares por su valor arquitectónico están en los extremos del ramal antiguo.

– Propuesta de ordenación:

Con el fin de corregir la desproporcionada linealidad de la estructura, se clasifica como Suelo Urbano una gran manzana adyacente al núcleo urbano, por su extremo noroccidental. Esta área se desarrollará mediante una Unidad de Actuación, mecanismo de gestión destinado al equitativo reparto de cargas y beneficios derivados de la operación de apertura de un nuevo viario que permita el aprovechamiento íntegro de esta zona. Por añadidura, se dotará a la trama urbana de mayor complejidad rompiendo la monotonía del esquema actual.

Aparte, los vacíos intersticiales a lo largo de la calle, y una breve prolongación en el extremo occidental, aportan también una buena cantidad de Suelo Urbano.

A petición de la Corporación municipal se prolonga el ámbito de Suelo Urbano a lo largo de los márgenes de la carretera P-1 hasta el barrio del cruce de Devesa. Este tramo dispone de la mayoría de las infraestructuras urbanas.

DEVESA

– Descripción del estado actual:

Estructura relativamente compacta con pequeñas manzanas en el centro (de 2.000 a 3.000 m², divididos en 4 o 5 parcelas) que aumentan de tamaño en los bordes, al igual que se esponja la edificación. A este núcleo bastante abigarrado se añade un barrio difuso, de reciente creación, a lo largo de la carretera P-1, hasta su intersección con la N-621, que está constituido por construcciones dispersas, de función y volumen heterogéneo. Entre ambos focos tiende a formarse algún

ramal filiforme, a base de edificios residenciales aislados sobre parcelas de tamaño medio.

Por el contrario, al Este el límite del núcleo está perfectamente definido por la red de infraestructuras de riego.

– Propuesta de ordenación:

Se configuran dos barrios. Al Este el núcleo tradicional toma un canal de riego como límite oriental que separa a la edificación de los cultivos de regadío. Hacia el Oeste se expande, apoyándose en el viario de conexión con la carretera y adoptando como borde el viario transversal de la concentración parcelaria.

El barrio occidental recoge la edificación heterogénea y diseminada que ha surgido en torno a la única intersección de carreteras del municipio. Con la calificación pormenorizada se tratará de dotar al conjunto de una mínima coherencia urbanística que en la actualidad no posee.

Consideramos esencial que ambas partes sean independientes con un espacio intermedio libre de edificación que permita la permeabilidad visual del valle y que, a tal efecto, se clasifica como Suelo Rústico de Entorno Urbano. El mismo criterio se aplica a la franja que se articula en torno a la carretera que comunica con Barrio.

GALLEGOS

– Descripción del estado actual:

El núcleo se puede dividir en tres partes asociadas:

– un eje principal en dirección N-S, la carretera, de 500 m de longitud, flanqueada por dos filas de edificación bastante discontinuas que tienden a crecer hacia el N.

– un ramal perpendicular en el lado E, en torno a la iglesia, que posiblemente sea el asentamiento primitivo.

– otro ramal también perpendicular, al otro lado y más al N, consecuencia de una parcelación particular, que toma como soporte una calle privada.

Fuera del núcleo, que ya de por sí es bastante esponjado, hay bastante edificación diseminada que asienta en las laderas W. Por su parte, las presas de riego estructuran el núcleo y lo delimitan por el E.

– Propuesta de ordenación:

Se consolida una estructura cruciforme constituida por la carretera longitudinal y un eje transversal que va desde la iglesia, cogollo del núcleo tradicional, a un camino rural en el lado opuesto.

La larga franja de Suelo Urbano a ambos lados de la carretera, en sentido Norte, incluye la mayor parte de la edificación que se ha ido asentando de forma dispersa y desordenada, dejando únicamente en Suelo Rústico las construcciones exageradamente alejadas de cualquier eje viario. En el margen oriental, esta área queda limitada por un canal de riego mientras que al otro lado, la línea delimitadora se adapta al dibujo parcelario o, en caso de ausencia de referencias, corre simplemente en paralelo al eje de la carretera.

Con esta generosa propuesta, el peso porcentual de los solares vacíos supera con creces a los ocupados.

LA MATA

– Descripción del estado actual:

El núcleo está implantado en plena vega, al margen de la carretera, y está formado por varios racimos de edificación, que no alcanzan a formar manzanas coherentes, débilmente conectados a través de un viario serpenteante. Hay un barrio de nueva formación en torno a la carretera donde se ubica el único servicio, de carácter hostelería.

Las presas de riego tienen un gran protagonismo, especialmente en funciones de delimitación del área edificada. Por su posición son también de gran importancia las perspectivas longitudinales de la vega.

– Propuesta de ordenación:

Al igual que Devesa, se desglosa en dos barrios independientes, el tradicional y la expansión a lo largo de la carretera.

En el núcleo viejo, el simple trazado de la línea delimitadora por los bordes actuales da como resultado una extensa área de Suelo Urbano con abundantes solares vacíos, más que suficientes para la hipotética demanda venidera.

Del mismo modo, el problema del barrio nuevo es la desordenada heterogeneidad tipológica que tratará de paliarse con la regulación ordenancística que recaerá sobre la nueva edificación.

En contra del criterio del equipo redactor y a petición de la Corporación municipal ambas partes se conectan con una franja de Suelo Urbano que corre en paralelo a la calle correspondiente. Para permitir una cierta permeabilidad de vistas, esta zona se califica de zona de ordenanza OR-4, de vivienda unifamiliar, cuyos resultados edificatorios son más esponjados.

PARDESIVIL

– Descripción del estado actual:

La estructura es absolutamente lineal, en dirección N-S y una longitud de 670 m. En el lado E, el escarpe fluvial, la ocupación es continua. Al otro lado, que ya corresponde al terreno fértil, la edificación se concentra en los extremos, dejando libre un área de casi 300 m de longitud, que procura al largo eje longitudinal, la calle Padre Aniceto, una magnífica permeabilidad hacia la vega del río.

La edificación se agrupa en racimos lineales que no alcanzan a formar manzanas. Hay varias presas de riego que discurren desde el monte hacia la vega, en dirección transversal.

– Propuesta de ordenación:

La estructura filiforme da poco margen. A los bordes actuales se suma un área de expansión en el extremo meridional, a ambos lados de la carretera.

Se considera esencial que un tramo del lado oriental, definido al Norte por la edificación existente y al Sur por un camino rural, en el lugar denominado La Cascajera, se preserve libre a fin de lograr una imbricación entre el núcleo urbano y el paisaje circundante, la vega cultivada en primer plano, y al fondo las suaves laderas arboladas. Para definir el límite de esta zona exenta de edificación, se toma como elemento de referencia una presa de riego que, por otra parte, representa un importante obstáculo en el caso de plantear una opción urbanizadora.

SANTA COLOMBA

– Descripción del estado actual:

La cabeza del municipio es con diferencia el núcleo más compacto. Situado en su mayor parte al W de la carretera, que marca el límite del terreno fértil, consta de un numeroso grupo de manzanas con una superficie en torno a los 3.000 m², densamente ocupadas por una media de 10 parcelas, necesariamente pequeñas y de forma irregular.

La ocupación más reciente se asienta en las zonas siguientes:

– hacia el monte, alargando el extremo NW de la calle de la Escuela, en edificación aislada y dispersa.

– a lo largo de la carretera, en el tramo N, ocupando el lado de la vega.

– al SE, atravesando la carretera, con edificación heterogénea y desordenada que se apoya en el camino que va al soto.

Las presas de riego estructuran el núcleo y lo delimitan por el W.

– Propuesta de ordenación:

Se asumen los bordes actuales, que dejan bastantes parcelas vacantes en el interior del recinto, añadiendo dos zonas de expansión en ambos extremos de la carretera, Norte y Sur, muy idóneos para el asentamiento en tipo de edificación aislada.

Aunque evaluamos muy negativamente el crecimiento en dirección hacia el río, se asume el fenómeno, englobando las construcciones existentes, y el espacio vacío intermedio, en el recinto de Suelo Urbano. No obstante, se adoptan precauciones especiales en la zona adyacente (Suelo Rústico de Entorno Urbano) para bloquear toda posibilidad de expansión futura.

2.4. Para el Suelo Urbano no consolidado

Las Unidades de Actuación se adoptan como un mecanismo de generación de Suelo Urbano (no consolidado según la denominación de la LUCyL) en zonas donde esta operación nos parece conveniente para corregir los desajustes producidos por un crecimiento anárquico, como son las tramas filiformes, calles muy estrechas, etc.

A su vez se considera que es un procedimiento de gestión ajustado a la capacidad administrativa del Ayuntamiento y a las expectativas de negocio que pueden darse en un municipio de esta naturaleza.

El Inventario de Unidades es el siguiente:

U.A. 1

– Localización: Ambasaguas.

– Objetivos: Posibilitar el aprovechamiento urbanístico de una gran manzana con grandes parcelas internas sin conexión al viario público.

– Uso predominante: Residencial.

– Sistema de Actuación: Se definirá en el Proyecto de Actuación correspondiente.

– Iniciativa: Privada.

– Extensión: 15.007 m².

U.A. 2

– Localización: Ambasaguas (Rinconada y el Sandoval).

– Objetivos: Abrir una nueva calle tomando como base un camino agrícola ya existente que no tiene anchura suficiente.

– Uso predominante: Residencial.

– Sistema de Actuación: Se definirá en el Proyecto de Actuación correspondiente.

– Iniciativa: Privada.

– Extensión: 21.325 m².

U.A. 3

– Localización: Barrio de Nuestra Señora.

– Objetivos: Creación de una nueva bolsa de Suelo Urbano, en una zona adyacente al casco, que corrija la tendencia al crecimiento filiforme y confiera a la trama urbana mayor complejidad.

– Uso predominante: Residencial.

– Sistema de Actuación: Se definirá en el Proyecto de Actuación correspondiente.

– Iniciativa: Privada.

– Extensión: 53.235 m².

U.A. 4

– Localización: Devesa.

– Objetivos: Rematar una pequeña parte de la trama urbana que está incompleta.

– Uso predominante: Residencial.

– Sistema de Actuación: Se definirá en el Proyecto de Actuación correspondiente.

– Iniciativa: Privada.

– Extensión: 17.405 m².

2.5. Para el Catálogo de Edificios Protegidos

Todos los edificios que constituyen el capítulo más valioso del patrimonio inmueble o la médula representativa de los conjuntos urbanos se incluyen en un Catálogo protector.

Esta herramienta tiene el mismo objetivo conservacionista, de evolución sin desarraigo, que guía la globalidad de esta propuesta.

Se establecen tres grados de protección con un nivel de exigencia decreciente:

– Protección Integral.

– Protección Estructural.

– Protección Ambiental.

La Protección Integral afecta a aquellos edificios cuya conservación debe garantizarse por ser elementos singulares del patrimonio arquitectónico o estar declarados como Bienes de Interés Cultural. En esta categoría se incluyen únicamente los templos (iglesias y ermitas) en buen estado de conservación.

La Protección Estructural se aplica a edificios representativos de la imagen urbana. De este grupo forman parte dos ermitas en precario estado, así como un reducido número de edificaciones privadas dotadas de especial antigüedad, factura material y nivel simbólico.

La Protección Ambiental engloba aquellos edificios que contribuyen a la configuración armónica de los conjuntos urbanos. En consecuencia, se incluyen una serie de edificaciones residenciales, pertenecientes al ámbito de la arquitectura popular, caracterizadas en general como arquetipos de la vivienda tradicional (y sus usos auxiliares anexos) más un pequeño grupo que se distinguen justamente por lo contrario, como excepciones o curiosidades. Puesto que el

parque inmueble que satisface estas características es excesivamente amplio, se ha realizado una selección con los casos que reúnen más de una de las siguientes condiciones:

- grado de conservación aceptable.
- pertenencia a un grupo de construcciones homogéneas.
- proximidad a edificios representativos, protegidos con los grados Integral o Estructural.

Aún así quedan fuera de la catalogación un buen número de edificios interesantes cuya conservación estimamos conveniente. Sin embargo, hemos considerado que su inclusión podría resultar contraproducente pues la excesiva generalización de estas categorías protectoras podrían restarle eficacia y credibilidad, sobre todo cuando no se ven acompañadas de un grado equiparable de sensibilización social al respecto.

Como paliativo, hemos realizado una labor censal de las construcciones tradicionales que no han padecido modificaciones traumáticas, denominado Inventario de Arquitectura Popular. Esta figura no tiene valor normativo. Se trata más bien de un documento informativo que se realiza con un afán testimonial y escépticamente persuasivo.

En realidad, el principal problema a la hora de seleccionar los edificios de arquitectura civil común, susceptibles de inclusión en el catálogo, ha radicado en la inexistencia de ejemplos sobresalientes, ya sea por su pureza tipológica, su robustez constructiva o cualquier otro factor.

De hecho, el caserío vernáculo es un conjunto homogéneo, construido en base a una reducida gama de materiales y unas constantes tipológicas, del que resulta muy difícil espigar alguno realmente significativo.

Esto no quiere decir que en el resto de los entornos urbanos del municipio la renovación edificatoria haya de fundamentarse en la "tábula rasa" de lo existente. Por el contrario, pensamos que la inevitable evolución que comportan los cambios de las formas de vida y las nuevas disponibilidades materiales no han de suponer necesariamente la brusca ruptura con la tradición.

La experiencia constructora, a lo largo del tiempo, ha ido acumulando y depurando un conjunto de saberes, decantados poco a poco, que tienen su expresión final en las antiguas viviendas que todavía hoy constituyen la parte mayoritaria del caserío urbano.

Todos estos edificios comparten unos mismos conceptos organizativos que constituyen la base del tipo edificatorio vernáculo, un conjunto de características que por su generalidad y repetición han dado en denominarse invariantes.

Tras el estudio que ha precedido a la labor de elaboración del catálogo, hemos llegado a la conclusión de que los invariantes del hábitat vernáculo del municipio de Santa Colomba son los siguientes:

- edificación entre medianeras alineada a la vía pública.
- uso de una restringida gama de materiales (fábricas de mampostería de canto rodado y adobe; madera en elementos flexionados y carpinterías, teja en faldones).
- organización del espacio doméstico en torno a un patio interior.
- comunicación con la calle a través de un zaguán cerrado con un portón.
- en la fachada, disposición irregular de los huecos, salvo en las zonas de vivienda donde se aprecia una tendencia a la geometrización, y con frecuencia amplios paños ciegos que suelen coincidir con almacenes o pajares.
- convivencia de usos residenciales, productivos y de almacenamiento, dispuestos en cuerpos independientes, generalmente adosados.
- volúmenes de dos crujías, como máximo, de luz moderada y cubiertas a dos aguas.

Por supuesto, todos ellos están relacionados entre sí y son parte de un sistema global que constituye la muestra más inmediata y fehaciente de los viejos modos de producción y organización social.

Es de todos sabido que la arquitectura, y en especial la residencial, es una consecuencia directa de las formas de vida. El medio rural ha experimentado en las tres últimas décadas una mutación tan sustancial que hace inviable la reproducción mimética de los modelos tradicionales.

Sin embargo, aunque hayan perdido su categoría canónica, las invariantes vernáculas constituyen hoy en día una referencia inevitable.

Ante el irreversible fenómeno de renovación del hábitat, ya sea por derribo o por habilitación, es preferible que aquello que haya de venir arranque antes del examen e interpretación de la experiencia local que de la importación de modelos foráneos de escaso arraigo y justificación que se expanden merced a la ubicuidad y potencia de la actividad mediática.

En suma, apostamos por nuevos modelos residenciales que sepan recoger toda la parte de la tradición que pueda resultar asimilable. En particular, pensamos que la introversión del espacio doméstico es una característica esencial que en absoluto choca con los modos modernos de vida.

De todas las invariantes enumeradas, algunas ya han sido consideradas en las ordenanzas; otras quedan al arbitrio de aquel que promueva la habilitación de un edificio antiguo o la edificación de nueva planta en la trama urbana consolidada. No son, por tanto, de obligado cumplimiento.

En esta situación, compete a la administración municipal la labor de difusión de los valores de la arquitectura vernácula que desemboque en un consenso social favorable a su conservación evolutiva, que será material en algunos casos selectos, y conceptual para la generalidad.

2.6. Para las infraestructuras

De la descripción del estado de las infraestructuras se deduce la siguiente lista de necesidades:

- Red viaria:
- Mejora general de la señalización en las carreteras.
- Completar la pavimentación de calles en Ambasaguas, Barrillos, Gallegos y La Mata.
- Saneamiento:
- Construcción de depuradoras en todos los núcleos.
- Gestión de basuras.
- Implantación de sistema separativo.
- Electricidad:
- Prohibición de los tendidos aéreos.
- Telefonía:
- Prohibición de los tendidos aéreos.
- Cementerios:
- Ampliación de las instalaciones.
- Dotaciones socioculturales:
- Un edificio público como centro de reunión vecinal en cada núcleo de población.
- Un polideportivo para servicio del conjunto del municipio, situado en el epicentro del término.

León, marzo de 2002.

Fdo.: Eloy Algorri García

Fdo.: J. Ernesto Mera Díaz

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Según determinaciones del artº 51 de la LUCyL

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Apartado 1 Disposiciones Generales

1.01.01. Naturaleza

El presente Documento tiene la condición de Normas Urbanísticas Municipales, como instrumento de ordenación del territorio del Término Municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, conforme lo prevenido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.01.02. Ámbito territorial

El ámbito de aplicación será la totalidad del término municipal de Santa Colomba de Curueño.

1.01.03. Vigencia

Las Normas Urbanísticas tendrán vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, acordadas en la forma reglamentaria.

1.01.04. Efectos de las Normas Urbanísticas

La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad, que lleva aparejada el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente legalizado.

2. Ejecutoriedad, que implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en las Normas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

3. Obligatoriedad, que significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones.

1.01.05. Documentación

1. Documentación vinculante.

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley establece para las Normas Urbanísticas, clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, las Normas Urbanísticas de Santa Colomba de Curueño contienen una serie de documentos normativos como son:

a) Documentos escritos.

– Memoria, que justificando la conveniencia y oportunidad de las Normas, aporta el análisis de todos aquellos datos urbanísticos precisos para determinar el uso del territorio.

– Normas Urbanísticas, que definirán el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo. En el suelo urbano estas normas tendrán el carácter de Ordenanzas de Uso y Edificación del Suelo.

b) Documentos gráficos.

– Planos de Información, que definan pormenorizadamente el estado actual de cada tipo de suelo, destacando todos aquellos elementos característicos de éste.

– Planos de Ordenación, para cada tipo de suelo establecido por Ley que determinen los condicionamientos urbanísticos de cada uno de éstos.

2. Documentación no vinculante.

El resto de los documentos que componen las Normas Urbanísticas (Información, Anexos), tienen un carácter complementario de la documentación reseñada, sin revestir vinculación más que en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.

1.01.06. Interpretación

1. La totalidad de documentos que integran las Normas Urbanísticas tienen idéntico valor vinculante a los efectos de determinación de las variables de ordenación.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala. En caso de discrepancia entre mediciones sobre plano y realidad, prevalecerá ésta. Si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes, prevalecerán estos últimos.

4. En caso de dudas interpretativas serán los técnicos municipales correspondientes los encargados de su resolución.

5. En caso de disconformidad, y a propuesta de los servicios técnicos, resolverá la Comisión Permanente o el Pleno Municipal en su caso.

6. En caso de contradicción entre Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación, tendrán prioridad éstas últimas sobre las primeras.

Si se diese entre cualquiera de éstas y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), prevalecerán aquellas sobre ésta.

1.01.07. Modificaciones y Revisión

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Urbanísticas y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su formación. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población y habrá de seguirse el procedimiento establecido por los Artículos 58 de la Ley de Urbanismo 5/1999.

Se considerará Modificación Puntual, las variaciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de estas Normas, que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

2. Se procederá a la revisión de las Normas Urbanísticas o a su sustitución por un Plan General, en caso de adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado o por la aparición de algunas de las siguientes circunstancias:

a) Por la necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por las Normas, y que, en consecuencia, no pueda tramitarse como una modificación puntual.

b) Por agotamiento de la capacidad residencial prevista en las Normas; las señales de alerta que permitirán diagnosticar este agotamiento serán:

– Cuando antes del final de los ocho primeros años resten por edificar menos del 15% del número total de viviendas previstas.

– Cuando la población total de hecho del municipio supere los 2.500 habitantes si antes no se han producido modificaciones puntuales que hayan incrementado la capacidad prevista por el modelo diseñado por las Normas.

c) Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.

– Tanto el acuerdo como el procedimiento de revisión habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Planeamiento.

d) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan gravemente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

e) Variaciones en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal.

f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.

g) Cuando no se cumplan de forma generalizada los plazos fijados para el desarrollo de las Unidades de Actuación y Sectores.

3. Transcurridos ocho años de la vigencia de las Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento considerará si se debe proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos o su reorientación durante la ejecución de las Normas Urbanísticas.

1.01.08. Suspensión del planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por los organismos competentes, (Comisión Provincial de Urbanismo, Consejo de Gobierno de la C.A.C.L. etc.) éste podrá suspender la vigencia de las presente Normas o de los Planes y Proyectos que las desarrollen, en la forma, plazos y efectos señalados en los Art. 56.2 de la Ley de Urbanismo 5/1999, 163 del Rgto. de Planeamiento y concordantes, en todo o parte de su ámbito, para acordar su revisión.

1.01.09. Afecciones, normativa complementaria

En todo lo regulado en estas Normas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico serán la legislación de régimen local y la urbanística, es decir Ley de Urbanismo y Normas que la desarrollen, así como el resto de la normativa específica de la Comunidad de Castilla-León, (Ley 10/1998 de 5 de diciembre, Ley 5/1999, etc.) y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.

TÍTULO II DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

2.01.01. Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Santa Colomba de Curueño, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes Normas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que la Normas persiguen, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

2.01.02. Prioridad en el desarrollo

Los instrumentos de planeamientos que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones de las Normas estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos normativos de las propias Normas.

2.01.03. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de las Normas Urbanísticas y de acuerdo con cada clase de suelo definida en el Título IV de las presentes Normas y lo previsto en la Ley de Urbanismo, se formarán Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras Públicas, Proyectos de Parcelación y Reparcelación, Proyectos de Compensación, Proyectos de Expropiación y Proyectos de Edificación, y otras figuras de desarrollo contempladas en la legislación vigente.

2.01.04. Ámbitos de Desarrollo

1. Para la ejecución de las presentes Normas se establecen distintos ámbitos de desarrollo del planeamiento:

a) En suelo urbano, se delimitarán Unidades de Actuación para la redacción de Estudios de Detalle, de acuerdo con el artículo 73 de la Ley de Urbanismo 5/1999 y concordantes.

A efectos de las cesiones legales de aprovechamiento señaladas por la Ley de Urbanismo, cada Unidad de Actuación se considera un área de reparto.

b) En el suelo urbanizable, se delimitarán áreas para ser desarrolladas mediante los correspondientes Planes Parciales, conforme al Art. 46 de la Ley de Urbanismo de C. y L. 5/1999.

c) En suelo rústico podrán definirse ámbitos para la redacción de Planes Especiales dirigidos a llevar a cabo cualquiera de los fines establecidos en el Artículo 47 de la Ley de Urbanismo 5/1999.

2. Tanto la modificación de los ámbitos de desarrollo definidos por las Normas Urbanísticas como la delimitación de otros nuevos no contenidos en sus determinaciones se ajustará en contenido y tramitación a lo establecido en el Artículo 58.3.b de la Ley de Urbanismo 5/1999.

2.01.05. Adecuación a las Normas Urbanísticas

1. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo de las Normas Urbanísticas no podrán alterar las previsiones de éstas.

2. Cualquier alteración parcial de las Normas Urbanísticas que no sea admisible en la Ley para los estudios de detalle o que no estuviere expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Sección 1ª Determinaciones de los Planes

Apartado 1 Determinaciones de los Planes Parciales

2.02.01 Objeto y contenido

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada en las

NNSS, y del suelo urbanizable no delimitado, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

Han de contener, al menos, las determinaciones que se señalan en el Artículo 46 de la Ley de Urbanismo 5/1999 y en el 46 del Reglamento de Planeamiento. Igualmente deberán ajustarse a lo establecido en las Normas Generales de Uso y Edificación así como a las condiciones específicas que se señalan en los ámbitos definidos en las presentes Normas Urbanísticas.

2.02.02 Determinaciones y documentación

Sus determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos, que como mínimo serán:

a) Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones así como de su ajuste a las Normas Urbanísticas que desarrolla, en programa y previsiones. Se determinarán los criterios que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado distintas fincas.

Se explicitarán las características del territorio que condicionen la ordenación tanto por valores paisajísticos como edificatorios, analizando su impacto y repercusión sobre los mismos.

Se indicarán los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, la estructura de propiedad de predios y construcciones, así como las afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.

Se definirán los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

Se justificará, en su caso, la división del ámbito del Plan a efectos de gestión urbanística, haciendo patente que los sectores son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente que justifique técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

b) Ordenanzas, desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas para el sector por las Normas Urbanísticas y por las Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

Se establecerán las condiciones de urbanización, el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se divida el territorio, así como las condiciones estéticas para espacios públicos y privados.

c) Plan de Etapas, recogiendo las previsiones parciales y totales del sector y estableciendo plazos para la ejecución de la urbanización primaria y secundaria, los servicios, dotaciones y edificación en general.

d) Estudio Económico y Financiero, en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones del Plan Parcial con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público e identificación de los órganos inversores, cuantificando especialmente lo referido a órganos locales.

2. Documentación gráfica.

La documentación gráfica habrá de presentarse a la escala precisa para su correcta definición, preferiblemente y según su nivel de determinaciones a escala 1:5000, 1:2000 y 1:1000 sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

a) Planos de Información Urbanística, que aporten datos característicos del sector y de cada una de las unidades de actuación definidas, relativos a usos del suelo existentes e infraestructura disponible, señalando su capacidad excedente así como las características del medio físico del sector.

b) Planos de Ordenación, referidos a los extremos señalados en el Artículo 45 del R. P., explicitando morfologías propuestas, características de las redes de infraestructuras primarias y secundarias y su conexión con los sistemas infraestructurales generales de la ciudad, localización y características tipológicas del equipamiento público y privado y de los usos restantes propuestos.

Se señalará la parcelación con carácter indicativo y, en todo caso, vinculante para las parcelas dotacionales de obligada cesión al municipio así como aquéllas en las que se localiza la cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio.

Habrán de señalarse alineaciones y rasantes en la totalidad del sector así como, de forma indicativa, las líneas de edificación para usos residenciales, productivos y terciarios.

Sintéticamente se graficará la estructura de espacios libres públicos y privados así como el trazado y características de los servicios urbanos básicos.

3. Documentación complementaria.

Toda aquella que fuese necesaria para el preciso entendimiento de la ordenación propueSanta A estos efectos los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella documentación que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

Cuando por el Plan Parcial se proceda a una reinterpretación o ajuste de la utilización del aprovechamiento medio, variando la asignación a los usos del volumen edificable, dentro de los límites y bajo las directrices señaladas en la correspondiente Ficha de Ámbito, y sin modificar el Aprovechamiento Medio (A.M.), el Total (A.To.) y el Total Homogeneizado (A.T.H.), el documento incorporará una Memoria de Aprovechamiento justificativa de que la nueva reasignación de usos y volúmenes no varía los aprovechamientos señalados y se produce dentro de los límites anteriormente citados.

En todo caso se aportará un Cuadro Resumen de Características en donde se determinen los siguientes puntos:

- Superficie total del sector o sectores que integran el Plan Parcial.
- Superficie de cada uno de los usos ordenados por el Plan Parcial.
- Superficie de sistemas generales de relación.
- Superficie de sistemas generales de dotación.
- Superficie de viales:
 - De urbanización primaria
 - De urbanización secundaria
- Superficie de cesiones obligatorias al municipio:
 - Cesiones de equipamiento
 - Cesiones de espacios libres y zonas verdes
 - Cesiones de aprovechamiento.
- Superficie de ocupación de parcelas para cada uso.
- Superficie edificable máxima para cada uso.
- Superficie edificable máxima total por unidades de actuación y total del sector.
- Edificabilidad bruta.
- Edificabilidad sobre superficie edificable.

A petición de los servicios técnicos municipales, en su caso, deberán justificarse los posibles impactos realizados por elementos físicos de la ordenación o por intensidades o usos sobre áreas colindantes, estén o no consolidadas.

2.02.03. Tramitación

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los Art.52 y 55 de la Ley 5/1999.

2.02.04. Formulación

Las competencias para la formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136.1 del Reglamento de Planeamiento.

Apartado 2 Determinaciones de los Planes Especiales

2.02.05. Objeto y Contenido

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio o para, dentro de la concreción de este desarrollo, su ejecución mediante operaciones urbanísticas específicas o mediante la ejecución de las determinaciones del planeamiento o bien para establecer medidas adicionales de protección.

Contendrá las determinaciones que señala la Ley de Urbanismo 5/99 en sus artículos 47 al 49 y el Reglamento de Planeamiento en los artículos 77.2 y 3 al 85. Igualmente se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

2.02.06. Determinaciones y Documentación

1. Documentación escrita, que como mínimo constará de:

a) Memoria justificativa, en la que se recojan las condiciones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de sus determinaciones.

En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsión del Plan Especial con las correspondientes de las Normas Urbanísticas; los objetivos y el fundamento que aconseja, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística; y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

En suelo urbano los Planes Especiales contendrán:

– Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección.

– Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad del mantenimiento de dichos ámbitos y edificaciones

– Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambiente o elementos urbanos valiosos.

b) Normativa urbanística que adoptará la forma de Normas de protección, Normas a las que deben ajustarse los proyectos técnicos, o de Ordenanzas desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas para el sector en que se sitúe la actuación y por la Normas Generales de Edificación y Uso del mismo.

c) Plan de Etapas en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Especial y se establezcan los plazos en que deben efectuarse sus determinaciones, en los casos en que su ejecución dé lugar a obras o acciones de urbanización.

d) Estudio Económico Financiero en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones que el Plan Especial establezca con especificación, en su caso, de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y al privado, particularizando las relativas a organismos municipales, indicando los organismos que hayan de asumir inversiones y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas.

2. Documentación gráfica.

a) Planos de Información para la expresión gráfica de las determinaciones, a escala adecuada y sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

Habrán de insertarse estas determinaciones en las restantes de las Normas Urbanísticas que le pudiera afectar, señalando la situación originaria de los aspectos que se desarrollan en el Plan Especial.

b) Planos de Ordenación, Regulación o Proyecto en los que, con la escala adecuada a la finalidad para la que se presentan se puedan conocer las características especiales de la ordenación, los ámbitos de regulación diferentes o las peculiaridades físicas del proyecto.

En suelo urbano deberán diseñarse los espacios públicos de interés general o local, de forma que puedan ejecutarse mediante un proyecto de obra.

2.02.07. Documentación complementaria

1. En aras del mejor entendimiento de la propuesta los servicios técnicos municipales podrán, justificadamente, recabar la documentación complementaria necesaria para la correcta comprensión de la ordenación propueSanta

2.02.08. Tramitación

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 55 de la L.U. 1.999.

2.02.09. Formulación

La competencia para su formulación será el regulado en el Art. 50 de la Ley 5/99.

Apartado 3 Determinaciones de los Estudios de Detalle.

2.02.10. Objeto y Contenido

Como instrumento mediante el que es posible completar o adaptar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las Normas Urbanísticas, habrán de contener al menos las determinaciones que

se señalan en el Artículo 45 de la Ley de Urbanismo 5/1999, y el 66.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa de las Normas Urbanísticas y todas aquellas definidas en el Plan que desarrollen.

2.02.11. Determinaciones y Documentación

Las determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos, que serán como mínimo:

a) Memoria justificativa en donde se recojan conclusiones del análisis de la situación preexistente, tanto física como de planeamiento vigente, y las características pormenorizadas de la ordenación.

2. Documentación gráfica.

a) Planos de Ordenación, a escala adecuada, como mínimo 1:1.000 sobre base parcelaria municipal actualizada.

Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes deberá aportarse documentación que relacione el ámbito objeto de Estudio de Detalle con los colindantes.

3. Documentación complementaria.

a) Los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella Documentación Complementaria que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

En todo caso se aportará un Cuadro Resumen de Características con la superficie total del ámbito y la superficie de cada uno de los usos ordenados o reordenados por el Estudio de Detalle, superficie edificable máxima para cada uso y edificabilidad bruta propuesta en el Estudio de Detalle y en la ordenación a la que éste desarrolle.

2.02.12. Tramitación

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual si procede, acordará su aprobación inicial y definitiva, siguiendo la tramitación establecida en los artículos 52 y 55 de la Ley 5/99 de Castilla y León.

2.02.13. Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 2ª Planes de iniciativa privada

2.02.14. Promoción privada del desarrollo de las Normas

1. Los particulares podrán formar, en los términos señalados en la Ley de Urbanismo y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento si no están definidos en las Normas Urbanísticas se delimitarán ajustándose al trámite indicado en el Artículo 2.01.04. de las Normas Urbanísticas.

2. Como trámite previo a la iniciación del documento se presentará al Ayuntamiento un Avance del mismo en donde se determinará:

– La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos.

– Relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.

– El modo de ejecución de las obras de urbanización básica y secundaria en su caso.

– Cuadro sintético de características.

3. El Pleno Municipal, a propuesta de los servicios técnicos competentes, dará su aprobación o desestimará justificadamente el Avance presentado. Sólo previa aceptación de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretenden llevarse a cabo en desarrollo de las Normas Urbanísticas.

2.02.15. Contenido del planeamiento de iniciativa privada

1. Los planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de plan que se tramite han de contener los datos y documentos establecidos en la Ley de Urbanismo.

2. El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se refiere el párrafo anterior será el siguiente:

– La Memoria justificativa analizará la necesidad de la actuación tomando como marco el ámbito territorial.

Igualmente estudiará las características y situación de los terrenos a urbanizar y su idoneidad para tal fin.

Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana del Municipio.

– La relación de propietarios con documentos justificativos de la conformidad de todos los propietarios con la promoción y ejecución de la urbanización.

– Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar, si es que ha lugar a ello, al Municipio, de modo que, hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, sobre los propietarios de las parcelas de la urbanización, constituidos en entidad colaboradora.

3. Los compromisos que deberán establecerse entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre el urbanizador y los futuros propietarios, han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, se insertarán en las Normas Urbanísticas del Plan de que se trate, y en los Estatutos o Bases de la actuación y en los documentos de transmisión de propiedad de forma que el Ayuntamiento pueda exigir su cumplimiento tanto del promotor del Plan, como de los futuros adquirentes de parcelas. Estos compromisos han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

– Condición pública de los viales de circulación, así como del restante equipamiento, y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares de la ordenación que se aplique, con determinación de las condiciones de cesión al Municipio.

– Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión al Ayuntamiento.

– Determinación del modo de solución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

– Obligación de que en los contratos de venta se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare su conocimiento de los mismos.

– Especificación, en el caso de constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de las responsabilidades directas ante la Administración.

– Documentos que acrediten y detallen los medios económicos con que cuenta el promotor, así como certificado del depósito o consignación.

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Apartado 1 De los Sistemas de Actuación

2.03.01. Definición

1. La ejecución de los sectores o unidades de actuación que señalen las Normas Urbanísticas o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley de Urbanismo en sus Artículos 78 al 92, a saber: concierto, compensación, cooperación concurrencia o expropiación.

2. El Ayuntamiento, donde las Normas Urbanísticas no señalen sistema de actuación, fijará el que debe aplicarse según las condiciones y circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de concierto, compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad urbanística fuere preferible la expropiación.

3. El sistema de actuación establecido en las Normas Urbanísticas o en el trámite de delimitación del sector o unidad de actuación, podrá ser sustituido de oficio o a petición de los interesados, sujetándose a los trámites establecidos en las presentes Normas para la delimitación de sectores en su artículo 2.01.04.

2.03.02. Sistema de concierto

1. El sistema de concierto será de aplicación cuando los terrenos de la actuación, a excepción de los de uso y dominio público, sean de un único propietario, o en el caso de haber varios propietarios estos garanticen solidariamente la actuación.

2. El papel de urbanizador lo asumirá el propietario único o el conjunto de todos los propietarios.

3. Se deberá acreditar la propiedad de los terrenos, excepto los de dominio y uso público, por el propietario único. Cuando existan varios propietarios se deberá incluir el convenio en el que garanticen solidariamente la actuación y designen un representante.

4. En este sistema de actuación, no serán de aplicación las reglas del art. 75 de la Ley 5/1999 sobre reparcelación.

2.03.03. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un sector o unidad de actuación por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, en los términos determinados en la Ficha de Ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión de los sectores o unidades de actuación a los que las Normas Urbanísticas o su desarrollo posterior asignare el sistema de compensación, se regirán por los artículos 80 al 82 de la Ley de Urbanismo 5/1999, en el Reglamento de Gestión Urbanística Artículos 157.1 y 2, y 166 y siguientes concordantes y en lo determinado en las presentes Normas.

3. En caso de propietario único o proindiviso con unanimidad, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único o la comunidad proindiviso, formulará un proyecto de compensación en el que se localicen los terrenos de cesión gratuita establecidas por las NNUU o planes que las desarrollen, así como localización de las parcelas edificables. Se señalará también la localización del porcentaje del aprovechamiento que corresponde a la Administración, salvo que dicha cesión gratuita y obligatoria se sustituya por una indemnización económica, la cual se determinará de acuerdo con la legislación vigente.

4. Si existen varios propietarios o proindiviso con discrepancias, deberá constituirse una Junta de Compensación, en la que concurren al menos propietarios que representen el 50% del aprovechamiento total de la Unidad de Actuación.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará conforme a lo señalado en el art. 81 de la Ley 5/99. Dicho Proyecto y Bases deberá formularse por los propietarios que representen al menos al 50% del aprovechamiento de la unidad de actuación.

El Proyecto de Compensación se tramitará conforme al art. 82 de la Ley 5/99 de Urbanismo.

5. El coste de los Proyectos de Urbanización y de las obras que hayan de ejecutarse en el sector o Unidad de Actuación, serán a cargo del propietario único o Junta de Compensación.

6. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normativas y Planes que las desarrollen.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario o Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

7. El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único o la Junta, serán directamente responsables de la urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

2.03.04. Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la Ficha de Ámbito correspondiente.

2. El procedimiento de gestión y ejecución de los sectores o unidades de actuación a los que las Normas Urbanísticas o su desarrollo señalan el sistema de cooperación se regirá por lo dispuesto en la Ley de Urbanismo en los Artículos 83 al 85 y al Rgto. de Gestión

Urbanística, Artículos 186 al 193 ambos inclusive, así como, cuando sea aplicable, lo señalado en estas Normas.

La aplicación de este sistema exige normalmente la reparcelación de los terrenos del sector, salvo que sea innecesaria.

3. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

– En suelo urbano, cuando todos los terrenos sean de un único propietario.

– Si se trata de ejecutar un Plan que afecte a una superficie ya reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

– En suelo urbanizable, si el propietario único o todos los propietarios, renuncian expresamente a ella y el Ayuntamiento acepta la localización de las cesiones.

– Cuando no concurren ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

4. La reparcelación será necesaria cuando se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

– La equidistribución de beneficios y cargas de la ordenación urbana.

– La regularización de fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

– La localización sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

La iniciación del expediente de reparcelación conlleva automáticamente la suspensión de licencias de edificación y reparcelación, hasta que el mismo cuente con aprobación en firme.

El coste de los proyectos de Urbanización y de Obra, así como el de las obras que deban realizarse, se distribuirá entre los propietarios de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico de las fincas que se adjudiquen.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de reparcelar, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

2.03.05. Sistema de concurrencia

1. El sistema de concurrencia se podrá utilizar a iniciativa de un particular o del Ayuntamiento.

En el caso de iniciativa de un particular, éste debe reunir las condiciones reglamentarias y deberá presentar un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento. Éste, deberá convocar un concurso para seleccionar un urbanizador.

En caso de existir circunstancias de urgencia o inactividad de la iniciativa privada, el Ayuntamiento redactará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará un concurso para elegir urbanizador.

2. Hecha la aprobación inicial, y durante el periodo de información pública, se podrán presentar plicas para seleccionar urbanizador.

3. Las obligaciones y relaciones entre urbanizador y Ayuntamiento y propietarios, se regirán por los artículos 86 a 88 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.03.06. Sistema de expropiación

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deben enajenar y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

c) Para la urbanización de sectores o unidades de actuación completos.

d) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de Compensación y Cooperación.

2. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley de Urbanismo en sus Artículos 89 al 92 y en el Reglamento de Gestión Urbanística, Artículos 196 al 210, ambos inclusive, así como cuando fuera de aplicación, en lo señalado en las presentes Normas.

Apartado 2 De las Parcelaciones Urbanísticas

2.03.07. Definición

1. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Urbanísticas como urbanos.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia en los términos establecidos en el Título III de las presentes Normas, así como en lo establecido en la Ley de Urbanismo, artículo 75.

3. Las parcelaciones de suelo rústico requerirán licencia municipal, que se concederá de conformidad con las condiciones de formación de núcleo de población y de unidades mínimas de cultivo señaladas en las Normas Urbanísticas y en la Normativa General.

Apartado 3 De las Reparcelaciones y Proyectos de Compensación

2.03.08. Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

2. Procede la reparcelación para:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone el Reglamento de Gestión Urbanística en el Artículos 71 y siguientes, y lo establecido en el Título III de las presentes Normas.

2.03.09. Definición, Objeto y Tramitación de los Proyectos de Compensación

1. Se entiende por Proyecto de Compensación la agrupación de los derechos existentes sobre los suelos incluidos en el sector, exteriores o interiores al mismo, bajo el dominio de la Junta de Compensación, para la adjudicación de parcelas aptas para la edificación a los propietarios, al Ayuntamiento y a la propia Junta, y para la determinación, en su caso, de las compensaciones en metálico que absorban los desajustes de la adjudicación.

2. Es objeto del Proyecto de Compensación la conversión de los derechos inmobiliarios existentes en parcelas aptas para la edificación según el planeamiento, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del régimen de suelo, señaladas la Ley y en el Título IV y Ficha de Ámbito de estas Normas.

3. Para lo referente a procedimiento y tramitación de los proyectos de compensación se estará a lo dispuesto en los artículos 76, 81 y 82 de la Ley de Urbanismo 5/99.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación en el caso de propietario único produce los efectos señalados por los artículos 124 a 126 del Reglamento de Gestión, y la obligación de inscripción registral de la escritura otorgada por la administración actuante. El incumplimiento de la inscripción registral citada será causa suficiente para la detención de la tramitación de los expedientes técnicos o administrativos procedentes.

CAPÍTULO 4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Apartado 1 Proyectos de Urbanización

2.04.01. Contenido

Los Proyectos de Urbanización son proyectos para la concreción de las obras que lleven a la práctica las determinaciones establecidas en los planes, desarrollando todas las que el correspondiente Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales con las que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Estarán a lo establecido en los artículos 67 al 70, del Reglamento de Planeamiento y a las condiciones impuestas en las presentes Normas.

2.04.02. Determinaciones y documentación

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción oficial de los documentos de planeamiento que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1000, sobre base parcelaria municipal actualizada, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras y los límites de los diferentes espacios.

c) Plano a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria real del municipio con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.

d) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente. Cada uno de los capítulos contendrá:

– Memoria descriptiva con los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan.

– Plan de obras detallado.

– Planos de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, y los de detalle de cada uno de sus elementos.

– Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

– Presupuesto de ejecución de las obras.

– Pliego de condiciones económico-facultativas que regirá en la ejecución de las obras.

e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, disponga el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al mayor de estos dos valores: veinticinco (25%) por ciento del valor de las fincas, o el 8% del valor de las obras.

g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales urbanos, y ello con cargo a los promotores del mismo.

Apartado 2 Proyectos de Obras de Edificación

2.04.03. Contenido

Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

2.04.04. Determinaciones y Documentación

La tipificación de los proyectos de obra de edificación es la que se determina en el Artículo 3.02.18 de las presentes Normas, diferenciándose las obras de nueva planta de las realizables en edificios existentes.

Los documentos que deberán contener estos proyectos quedan regulados en los artículos 3.02.19. y siguientes del Título III relativo a Disciplina e Intervención del Uso del Suelo.

TÍTULO III DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.01.01. Archivo de planeamiento

A partir de la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas se constituirá en el Ayuntamiento un archivo del planeamiento donde figurará una copia diligenciada de las Normas y de todas aquellas figuras de planeamiento que en su desarrollo vayan aprobándose. Este archivo tendrá carácter público.

3.01.02. Copia de planeamiento vigente

La solicitud de copia de cualquiera de los documentos que componen las Normas Urbanísticas y planeamientos que se redacten en su desarrollo se solicitarán en el servicio municipal que al efecto se destine y será facilitado en un plazo máximo de cinco días a partir de la fecha de solicitud.

3.01.03. Consulta Urbanística

1. El Ayuntamiento tiene obligación de informar por escrito, a toda persona física o jurídica, de las circunstancias urbanísticas de una finca, en lo que respecta al planeamiento de aplicación y al estado de gestión, mediante la Consulta Urbanística. Su contenido será el que prescribe el Artículo 146.2 de la Ley 5/99.

2. Será obligatoria para realizar segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones.

3.01.04. Informes Urbanísticos

1. Cualquier información relacionada con las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas o sobre el planeamiento que puede redactarse en su desarrollo, que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada a los servicios técnicos municipales mediante:

a) Consulta verbal.

b) Consulta escrita, para la que la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de localización sobre base parcelaria municipal a escala que permita su correcta identificación.

2. La consulta se resolverá en el plazo máximo de veinte días, ampliándose a un mes si existieran dudas de interpretación que exijan la determinación mediante Decreto de Alcaldía.

3.01.05. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1:500 ó 1:1000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 20 días.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

3.01.06. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

1. Los informes o consultas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier Norma o determinación vigente.

2. La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o consultas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3. Las consultas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan Normas de rango superior.

4. Las consultas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que las preste su base.

5. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

CAPÍTULO 2 LICENCIAS

Sección 1ª Régimen General

Apartado 1 Disposiciones Generales

3.02.01. Trámites regulados

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, 5/1999 de 8 de abril y los Reglamentos Urbanísticos, así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas Ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Colomba de Curueño durante el período de vigencia de las Normas.

3.02.02. Actos sujetos a licencia

Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación sectorial vigente, las siguientes acciones:

– Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.

– Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

– Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

– Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

– Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

– Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Artículo 19 3b, de la Ley de Urbanismo de 1999.

– Cerramientos y vallados.

– Las obras de instalación de servicios públicos.

– Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

– Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogos.

– Construcción de balsas, presas, y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

– La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

– Los usos de carácter provisional a que se refiere el Artículo 19/3.b de la Ley de Urbanismo.

– El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

– La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

– La demolición de las construcciones.

– La corta de árboles integrados en masa arbórea o especies vegetales de más de 3 años de edad y 8 cm de diámetro de tronco, y de arbolado y vegetación arbustiva en suelo urbano, urbanizable y rústico. La plantación de árboles en suelo urbano, urbanizable y rústico.

– Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

– La colocación de carteles de propaganda (vallas y carteles) e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.

– Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

– Las definidas como Obras Menores en el punto 3.02.24

– Todas aquellas que, previa propuesta de los servicios técnicos competentes, apruebe el Pleno Municipal en complemento de este epígrafe.

3.02.03. Autorizaciones municipales

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal expresa.

3.02.04. Trámites abreviados

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial, independiente de la regulada en las presentes Normas y con carácter abreviado para aquellas actuaciones que así lo precisaran a juicio de los servicios técnicos municipales.

Apartado 2 Normas Generales de Tramitación

3.02.05. Trámites previos

La solicitud de licencia lleva aparejada la necesidad de presentación de todos aquellos documentos establecidos en la regulación específica de cada tipo de licencia.

3.02.06. Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia

1. Junto con la solicitud de licencia municipal que se realizará en impreso normalizado, que a tal efecto dispondrán los servicios técnicos correspondientes, será preceptiva la presentación de todos aquellos documentos que determinen estos servicios técnicos municipales, teniendo en todos los casos como nivel de exigencia máxima los relacionados en los epígrafes correspondientes a los distintos tipos de licencia.

En general y salvo señalamiento en contrario, se exigirá la presentación de un proyecto visado y suscrito por técnico competente en la materia, que se ajustará a la Normativa General de estas Normas Urbanísticas.

2. Los servicios municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución.

3. Si durante el transcurso de la obra objeto de licencia se produjera cualquier modificación, el solicitante deberán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria y planos) que la Corporación podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las Normas Técnicas vigentes según informe del correspondiente servicio técnico.

4. De ser positivo este trámite los solicitantes habrán de presentar, previo al volante final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas la totalidad de modificaciones efectuadas durante el transcurso de la obra.

3.02.07. Inspección de obras

1. El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias exigirá la fijación por parte de los servicios técnicos municipales de las inspecciones de obras procedentes, que deberán ser al menos dos, tanto en las actuaciones urbanísticas como en las de edificación. El número de inspecciones podrá ser revisado si a juicio del órgano otorgante se considera oportuno.

2. En cada uno de los períodos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado volantes de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

3. Los servicios técnicos municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada.

3.02.08. Fiscalización y responsabilidades

1. Responsabilidad técnica

Todo técnico por el sólo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación.

De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas según la legislación específica aplicable.

2. Responsabilidad por infracción de la presente Normativa

El peticionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o sin respetarla.

3.02.09. Sanciones

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes, será corregida por el Alcalde conforme al siguiente cuadro de sanciones:

a) Multa dentro de los límites señalados por Ley, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades administrativas y patrimoniales a que haya lugar.

b) Revocación de las ventajas tributarias reguladas por la Ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

3.02.10. Obligaciones del concesionario de la licencia

Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones o cualquier elemento de mobiliario urbano), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

3.02.11. Exacciones fiscales y exenciones

En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por Otorgamiento de Licencias Urbanísticas y las modificaciones que sobre ella se produzcan durante el tiempo de vigencia de las presentes Normas Urbanísticas.

Apartado 3 Licencias de obras de urbanización

3.02.12. Definición

Se entenderá por obra de urbanización las correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, telefonía y cualquier otra infraestructura que prevean las presentes Normas Urbanísticas o el planeamiento redactado en su desarrollo.

3.02.13. Clasificación

1. Proyectos de urbanización

Son los tipificados en el Artículo 2.04.01 de estas Normas.

2. Proyectos de urbanización de viales

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas o de los Planes que las desarrollen, en lo referente a los espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para ejecutar los viales.

3. Proyectos para el abastecimiento de agua

Son los proyectos destinados a concretar las obras en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población, y, en general, proveen de dotación de agua a las áreas que demandan su consumo.

4. Proyectos para el saneamiento

Son los proyectos destinados a concretar las obras que se refieren a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a los cauces abiertos.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado y vertido de las aguas residuales y de las pluviales, de modo

que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

5. Proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas, o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.

En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterios particulares de la Compañía suministradora.

Quedan prohibidas las líneas aéreas tanto de alta como de baja tensión, salvo en los casos admitidos en estas Normas.

Comprenden dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc.

6. Proyectos de alumbrado público

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

7. Proyectos para la urbanización de zonas verdes

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

8. Proyectos para el resto de los servicios

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones de las Normas Urbanísticas o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener, al menos, todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones en el momento del servicio correspondiente no precisen ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público.

3.02.14. Documentación

La documentación a presentar junto con la solicitud de licencia es la tipificada en el Artículo 2.04.02 de las presentes Normas.

Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento y siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los servicios técnicos municipales, se presentará certificado de las compañías suministradoras justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.

Apartado 4 Licencias de parcelación y reparcelación

3.02.15. Parcelaciones

1. Definición

– Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

– Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en las Normas Urbanísticas como urbanos, así como la que producida sobre suelo rústico pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

– Se considerará parcelación rústica la que producida sobre suelos clasificados en las Normas Urbanísticas como rústicos, no pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

2. Parcelas indivisibles

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano y por tanto no susceptibles de parcelación:

– Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de éste tamaño por las Ordenanzas de Edificación y Usos.

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo rústico y por tanto no susceptibles de parcelación:

– Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por condiciones específicas de la presente Normativa.

– Las definidas como unidades mínimas de cultivo por el órgano competente y las inferiores al doble de este tamaño.

– Estas fincas deberán registrarse con la cualidad de “indivisibles” en cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Documentación exigible en los proyectos de parcelación

Cualquier parcelación urbanística o rústica deberá ser objeto de licencia previa otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en la vigente legislación.

La solicitud de licencia se realizará acompañando la siguiente documentación, que tendrá carácter de máxima exigible y en todo caso será fijada justificadamente por los servicios técnicos:

a) Plano parcelario municipal a escala mínima 1:1000 en parcelaciones rústicas y urbanísticas donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y las resultantes de la parcelación.

b) Consulta urbanística actualizada de la parcela matriz.

c) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa de las presentes Normas Urbanísticas. En ésta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por las Normas Urbanísticas.

3.02.16. Reparcelaciones

1. Definición

a) Se entenderá por reparcelación urbanística la agrupación de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorguen las presentes Normas Urbanísticas, conforme a lo establecido en el Artículo 85 de la Ley de Urbanismo y 71 y 72 del Reglamento de Gestión.

b) Se entenderá por reparcelación rústica la agrupación de fincas comprendidas en un polígono de actuación o no para su nueva conformación al objeto del cumplimiento eficaz de los usos encomendados por las Normas Urbanísticas al suelo rústico, y ello dentro de la determinación de parcela mínima realizada por las Normas en función de su calificación o por la legislación sectorial en función de la unidad mínima de cultivo definida por el Artículo 42 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

2. Tramitación

La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los Artículos 75 y siguientes del Reglamento de Gestión revisado por el Real Decreto 304/1.993 de 26 de febrero y a estas Normas.

Apartado 5 Licencias de obras de edificación y otras

3.02.17. Disposiciones generales

El presente artículo regula la ejecución de una serie de obras que dentro del término municipal habrán de obtener como trámite previo la correspondiente licencia municipal.

1. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes proyectos de obra que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los servicios técnicos municipales, su ajuste a lo establecido en las presentes Normas así como a las Normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.

2. Los documentos a presentar serán los siguientes:

En las licencias de Obra Mayor, se exigirá un Proyecto de Edificación visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

En las de Obra Menor, no será necesario Proyecto redactado por un técnico, si bien deberá presentarse al menos la documentación que se expresa a continuación:

a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas y relación de los materiales de acabado que se van a utilizar.

b) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.

c) Planos acotados a escala suficiente para la evaluación por los servicios técnicos municipales de sus características. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un anexo con planos de la edificación existente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

d) Cuantos documentos se señalan en las presentes Normas en función de la obra a realizar.

3.02.18. Clasificación de las obras

Las obras a regular son las siguientes:

1. Obras de edificación sobre solares.

2. Obras en edificios existentes:

a) Obras de acondicionamiento.

b) Obras de conservación.

c) Obras de reestructuración.

3. Obras de demolición de construcciones existentes:

a) Demolición simple.

b) Demolición por sustitución de la edificación.

4. Obras auxiliares y complementarias:

a) Vaciado.

b) Explanaciones.

c) Cerramientos.

d) Acondicionamiento de espacios no edificados.

e) Apeos y andamios.

f) Pequeñas construcciones en vía pública.

5. Obras provisionales:

a) Sondeos o calas.

b) Instalaciones de maquinaria de obra.

c) Publicidad con carteleras.

d) Vallado de obras y solares.

e) Otras obras provisionales.

6. Obras menores

3.02.19. Obras de edificación sobre solares (obras de nueva planta)

1. Definición

Son aquellas obras que se ubican sobre suelo clasificado como solar en las presentes Normas Urbanísticas que además cumple las condiciones establecidas para considerarse apto para la edificación y solar o bien con desarrollo simultáneo de la urbanización secundaria, según establece el Artículo 83 del Reglamento de Planeamiento.

2. Trámites previos a la solicitud de licencia

Será preceptiva la solicitud del acta de replanteo (documento que señala la ubicación de la construcción pretendida respecto a la parcela), así como el acta de alineación (documento que señala las alineaciones oficiales de las parcelas), y que serán aportados junto con los restantes referenciados anteriormente en la solicitud de licencia.

3. Documentos complementarios a la solicitud de licencia

Como anejo a la documentación señalada en el Artículo 3.02.17 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado y a escala mínima 1:1000 donde se indique la localización del solar objeto de la solicitud.

3.02.20. Obras de edificación en edificios existentes

1. Definición y clasificación

Son las obras que se ejecutan sobre construcciones existentes, tipificadas según la siguiente relación:

a) Obras de acondicionamiento.

Son las dirigidas a conseguir una mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio, manteniendo sus características morfológicas e interviniendo prioritariamente sobre los servicios básicos.

b) Obras de conservación.

Son obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de ornato e higiene, sin alterar sus condiciones morfológicas.

Estas obras, a su vez, pueden clasificarse en:

– Obras de restauración.

– Obras de mantenimiento.

– Obras de consolidación.

c) Obras de reestructuración.

Todas aquellas que supongan un cambio morfológico del edificio, existan o no acciones de las anteriores.

2. Documentación complementaria a la solicitud de la licencia

a) La documentación complementaria se define en función a los niveles de obras determinadas con anterioridad, entendiéndose que ésta tiene el carácter de documentación máxima exigible, quedando su presentación pendiente de definición por los servicios técnicos municipales que justificadamente evaluarán la necesidad de redacción de los distintos documentos.

Esta exigencia de presentación de documentación complementaria será determinada:

– En el momento de presentación de la solicitud de licencia, antes de la concesión de la licencia si una vez analizados los documentos, se estimase técnicamente necesario o bien durante la ejecución de la obra, una vez otorgada la licencia, si de alguna de las inspecciones municipales se dedujese la necesidad de proceder a la descripción en detalle de las características de un elemento de la obra que pueda poner en peligro la seguridad o estabilidad del edificio.

b) Documentación complementaria :

– Como anejo a la solicitud de licencia se acompañará un plano parcelario actualizado, a escala 1:1000, donde se indique la localización del inmueble objeto de la solicitud.

– Certificación técnica de las características de la obra objeto de solicitud de licencia con especificación de los documentos indicados en el Artículo 3.02.17.

Si no hay incremento de la superficie edificada:

• Descripción de los medios mecánicos a utilizar durante la ejecución de las obras.

Si hay incremento de la superficie edificada:

• Cuadro comparativo de superficies edificadas en el estado previo a la solicitud de licencia y del propuesto, con especificación de las condiciones exigidas en aplicación de la Ordenanza correspondiente.

3.02.21. Obras de demolición de construcciones existentes

1. Definición

Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes.

Se podrán distinguir dos tipos de obra:

a) Demolición simple.

Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente Normativa, o derivada de un expediente de ruina.

b) Demolición con sustitución de la edificación.

Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado. La licencia de demolición se considerará acto previo a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente

2. Documentos complementarios a la solicitud de licencia

Como anejo a la documentación señalada en el Artículo 3.02.17 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado, a escala mínima 1:1000, donde se indique la localización del inmueble objeto de demolición.

Los proyectos de demolición contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías

públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

En el caso de que la demolición se plantee como sustitución de edificación, será preceptiva la presentación conjunta de los proyectos de demolición y de nueva planta.

3. Tramitaciones singulares

a) Derribos urgentes.

Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

b) Apeos de fincas contiguas.

Si en algún momento surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeo las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria, planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

3.02.22. Obras auxiliares y complementarias

1. Definiciones

Son las que se ejecutan en el interior de los solares para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las porciones no edificadas al uso regulado por la presente normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, caracterizados como obra principal, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

2. Clasificación

Como obras auxiliares y complementarias se incluirán:

- a) Vacíados.
- b) Explanaciones.
- c) Cerramientos.

El cerramiento de fincas localizadas en suelo rústico (fincas rústicas) deberá realizarse con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse, preferentemente de tipo vegetal y malla metálica. La utilización de materiales de fábrica no podrá sobrepasar los 0,90 m sobre la cota del terreno.

El de fincas urbanas (solares), se determinan en el epígrafe correspondiente a obras provisionales de vallado.

- d) Acondicionamiento de espacios no edificados.
- e) Apeos y andamios.

Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio.

La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva sólo en aquellos casos en que éstos se planteen de forma independiente a la obra principal.

Los servicios técnicos municipales introducirán, en su función de policía de seguridad, todas las modificaciones que estimen precisas para garantizar la estabilidad de andamios y apeos.

f) Quioscos.

La colocación de quioscos o cualquier otro elemento similar que suponga ocupación temporal de vía pública, será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento con las siguientes condiciones:

– La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Excmo. Ayuntamiento.

– La colocación del quiosco exigirá la solicitud de licencia previa presentación de la documentación que se relaciona en el presente Artículo.

– La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:

• Plano parcelario actualizado a escala mínima 1:1000 que indique la localización del quiosco.

• Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar así como de los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.

Como condiciones de la edificación será preceptivo:

• La ocupación en planta de la construcción será la que establezca como máxima los servicios técnicos correspondientes.

• Si el uso a que se destina tiene relación con la manipulación de alimentos, será necesaria la existencia de una acometida de agua potable y otra de saneamiento a realizar por el solicitante de la concesión en los puntos que a estos efectos sean señalados por los servicios municipales.

3.02.23. Obras provisionales

1. Definición y clasificación

Se incluyen las correspondientes a sondeos o catas, instalaciones de maquinaria de obra, publicidad con carteleras y vallados de obras y solares, y otras, que determine el Ayuntamiento.

Deberán guardar en todo caso las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato exigidas por los servicios municipales.

2. Características de las obras

En aplicación directa del Artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, cualquier elemento a instalar en suelo urbano como rústico, habrá de adaptarse al ambiente en que estuviera situado.

En el caso de obras de vallado de solares y obras, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

– Tendrá una altura mínima de 2 metros ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar.

– La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales. La llave de esta puerta deberá ponerse a disposición de los servicios municipales.

3.02.24. Obras menores

1. Definición y clasificación

Se consideran obras menores, y por lo tanto sujetas a licencia municipal aquellas que, independientemente de que por sus características puedan estar incluidas en alguno de los artículos anteriores, cumplan los siguientes requisitos:

– Que sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.

– Que la obra no afecte o comprometa los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose a elementos secundarios de la misma.

– Que no comprometa ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

– Que por su escasa complejidad o nivel técnico, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo por técnico competente, siempre y cuando que la obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución en la documentación que acompaña a la solicitud, señalada en el Art. 3.02.17 y el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra acredite el suficiente nivel técnico exigible en cada caso.

Atendiendo a sus características pueden clasificarse en cuatro grupos.

1º) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con edificaciones contiguas, como son:

- Construcción, reparación o supresión de vados en las aceras.
- Ocupación provisional de la vía pública, no amparada en licencia de obra mayor.
- Colocación de rótulos, banderines y anuncios.
- Colocación de postes de todo tipo, así como toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

2º) Obras auxiliares de la construcción, como:

- Colocación de vallas de protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos exploratorios.

- Acotamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores u otros aparatos elevadores para la construcción.

- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, ni tengan relevancia a efectos de medición de alturas de la edificación.

3º) Pequeñas obras en edificios, como:

- Ejecución de pequeñas obras interiores, ya sea en locales no dedicados a vivienda, zonas comunes o viviendas, que no afecten a elementos estructurales.

- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Pintura y reparación de fachadas de edificios no catalogados.

- Colocación de rejas, puertas y persianas en aberturas.

- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales, así como de elementos salientes, balcones o repisas.

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.

- Ejecución de aseos en locales comerciales y almacenes.

- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a las dimensiones de los huecos.

- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas de edificios, no amparadas por licencias de obra mayor.

- Reposición de elementos afectados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 25% de la misma.

4º) Obras en las parcelas y en la vía pública:

- Colocación de vallas o cercas definitivas.

- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y menos de cincuenta metros cuadrados de superficie total.

- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que no se produzcan variaciones en más de un metro respecto al nivel natural del terreno.

- Formación de jardines que no sean los privados de la edificación de la parcela, que no la necesite.

- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores o buzones en la vía pública.

Apartado 6 Licencias de instalación y obras de industrias y actividades

3.02.25. Disposiciones Generales

1. La instalación de cualquier uso o actividad distinto al residencial, dentro del término municipal, con independencia de la clase de suelo donde se pretenda ubicar, estará sometida a la previa concesión de licencia municipal. El acto de concesión de licencia será preceptivo en los siguientes supuestos:

a) Primera ocupación del local o edificio.

b) Cambio del uso existente, con independencia de la modificación de las instalaciones existentes.

c) Transmisiones de la titularidad del uso existente con independencia del supuesto precedente.

2. La licencia de instalación de industrias y actividades tendrá carácter simultáneo de la licencia de obras en el caso de que ésta sea necesaria y exigible.

En el caso de que no sea necesaria la de obras, la de instalación tendrá el carácter de principal en tanto que única.

En ambos supuestos el otorgamiento de la licencia será único.

3.02.26. Procedimiento

1. Presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia en impreso normalizado al efecto, al que se acompañará la documentación que se relaciona a continuación y que, en todo caso, tendrá el carácter de máxima exigible:

a) Plano de situación del inmueble objeto de la solicitud de licencia sobre parcelario municipal actualizado, a escala mínima 1:1000.

b) Consulta urbanística.

c) Documentación (memoria y planos) descriptiva de las características del inmueble donde se ha de desarrollar la actividad sometida a licencia con referencia explícita al cumplimiento de:

- Condiciones de los usos global y pormenorizado definidas en la presente normativa. En el caso de que se trate de actividades clasificables en el uso global productivo habrá de hacerse referencia expresa a la Ordenanza municipal de actividades donde se establece el régimen general de compatibilidades.

- Condiciones definidas en el Cuadro de Estándares Limitadores de la Actividad por Categorías, fijado en el Título V de las presentes Normas.

- Régimen de compatibilidades por localización urbanística de la actividad, fijado en la Ordenanza de Usos y Edificación correspondiente.

- Normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento relativa al uso pormenorizado en que se incluya la actividad.

2. Las solicitudes de licencia para el ejercicio de actividades se tramitarán como sigue:

a) En el caso de que el Ayuntamiento considere la actividad objeto de licencia como inocua procederá según los epígrafes c) o d) según sea el supuesto.

b) En el caso de que el Ayuntamiento la considere incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, procederá a solicitar su calificación por el organismo competente. Emitida tal calificación procederá según los epígrafes c) o d) según sea el supuesto.

c) En el supuesto de no ser necesaria la licencia de obras, el Ayuntamiento procederá a comunicar al solicitante personalmente la denegación o concesión de la licencia de instalación, incluso las medidas correctoras oportunas.

d) En el supuesto de necesitar licencia de obras, e informada favorablemente la solicitud, se procederá a comunicárselo al solicitante, con las medidas correctoras a que haya lugar, con objeto de que procedan a la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

Una vez presentada la solicitud de licencia de obras con arreglo a las especificaciones de los Apartados 1, 2 y 5 del Capítulo 2 del Título II de estas Normas, se procederá a su otorgamiento o denegación con el carácter en ambos casos de licencia única de obras e instalación, sin que puedan considerarse actos administrativos independientes.

3. En cualquier caso podrá solicitarse y concederse si se ajusta a derecho, licencia de obras independiente de la de instalación, si el propietario declara la inexistencia de uso previsto o si se produce en referencia a un uso ya autorizado, que presenta condiciones que la hacen acreedor a la concesión de licencia en cumplimiento de la vigente normativa de actividades y usos.

Apartado 7 Licencia de apertura y primera ocupación

3.02.27. Supuestos de aplicación y objeto

1. Todas aquellas obras de edificación tanto de nueva planta como a realizar sobre construcciones existentes que impliquen la creación o modificación de las condiciones de habitabilidad o instalación de parte o de la totalidad de un edificio exigirán, previa a su ocupación, la solicitud y correspondiente otorgamiento de la licencia de apertura y primera ocupación.

2. Esta licencia comprobará la adecuación de la obra terminada a las condiciones establecidas en la licencia de instalación y obras a la vez que recogerá las prescripciones mínimas obligatorias en que se concreta el deber de conservación del edificio.

3.02.28. Procedimiento

1. La licencia de apertura y primera ocupación se solicitará por los propietarios del inmueble objeto de licencia de obra, una vez terminada ésta, en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios municipales correspondientes. El impreso, en el que se determinará la referencia de la licencia de instalación y obras se acompañará de un plano de situación a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria municipal actualizada.

2. Una vez solicitada la licencia, los servicios técnicos municipales notificarán al propietario del inmueble fecha y hora en que será girada visita de inspección de la obra. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.

3. La licencia de apertura y primera ocupación será documentación preceptiva que solicitarán las compañías suministradoras de servicios a los inmuebles, previamente a la formulación de contratos de abastecimiento a los mismos.

4. En cualquier caso podrá solicitarse y concederse si se ajusta a derecho licencia de primera ocupación independientemente de la de apertura, si el propietario se compromete expresamente a no proceder al inicio de la actividad sin la previa solicitud, y concesión en su caso, de la pertinente licencia de apertura. La concesión de la primera en su momento no prejuzga en ningún caso la de la segunda en un momento posterior.

3.02.29. Fiscalización y responsabilidades

1. El Ayuntamiento podrá inspeccionar periódicamente la adecuación de la instalación u obra a las condiciones de la licencia de apertura y primera ocupación.

2. El incumplimiento de la adecuación o la inexistencia de esta licencia será considerada infracción urbanística. Se considerará a estos efectos como infractor tanto al ocupante como a la empresa suministradora.

Sección 2ª Regímenes Especiales

3.02.30. Disposiciones Generales

1. En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exigieran, la edificación y uso del suelo promovidos por órganos del Estado, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público administradoras de bienes estatales quedarán sometidas a un régimen especial de concesión de licencia, según lo establecido en la Ley de Urbanismo, y los Artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Igualmente quedarán sometidos a régimen especial de licencias las instalaciones en suelo rústico que puedan acogerse al régimen establecido por ley, así como todas aquellas que por su naturaleza o ubicación estén sometidas a regímenes sectoriales específicos según se regula en el Artículo 4.05.05 de estas Normas Urbanísticas.

Sección 3ª: Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias

3.02.31. Concesión

1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas.

3. Las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

4. Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquéllas y no mediante representación por un tercero, salvo acuerdo plenario en contra.

3.02.32. Suspensión y Revocación

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuviesen subordinadas.

2. Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras, que habrían justificado su denegación.

3. El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los servicios técnicos municipales.

3.02.33. Anulación

1. Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

3.02.34. Caducidad y prórrogas

1. Las licencias de obra se declararán caducadas:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión sin haber dado comienzo las obras, o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período igual o superior al expresado.

La no realización de las obras a un ritmo normal, podrá ser considerada como interrupción no expresa y habilitará al Ayuntamiento para, previo informe favorable de los servicios técnicos correspondientes, dictar la caducidad de la licencia.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado por un tiempo máximo igual al inicial por petición justificada del solicitante, y por una sola vez.

c) Por el transcurso del plazo señalado en la licencia para la terminación de las obras.

Esta caducidad no producirá efectos si obedece a probada fuerza mayor o mandato de autoridad competente, circunstancias que antes de producirse la fecha de terminación, habrán de acreditarse fehacientemente.

2. Las licencias de apertura se declararán caducadas:

a) Por desistimiento del solicitante.

b) Por el transcurso de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión si no se hubiera procedido a su apertura.

Podrá concederse una prórroga basada en solicitud justificada, por un plazo máximo no superior al plazo inicial, y por una sola vez.

3.02.35. Modificación

Si durante la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de las modificaciones (memoria y planos) que los servicios técnicos podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles.

3.02.36. Transmisión

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su período de vigencia siempre que durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión. El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito a la Corporación.

CAPÍTULO 3 ÓRDENES DE EJECUCIÓN

3.03.01. Disposiciones Generales

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada y con objeto de velar por el cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas y su desarrollo, se establece:

a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según se definen en las presentes Normas.

b) El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.

c) El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar la orden, con independencia del expediente sancionador a que diera lugar la infracción, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

CAPÍTULO 4 DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Sección 1ª Mantenimiento y Conservación

Apartado 1 Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

3.04.01. Obligación de conservar

En aplicación del Artículo 8 de la Ley de Urbanismo 5/99, del Artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de

policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

3.04.02. Contenido general del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

3.04.03. Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos

1. Los terrenos sin destino urbano (suelo rústico) no debiendo apartarse del fin previsto por las Normas Urbanísticas, deberán conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo.

A tal fin el propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de basuras y desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así como, la del correcto vallado de las fincas si ello fuera preciso para la seguridad, la salubridad o el ornato.

2. El deber de conservación de los terrenos con destino urbano, aptos para edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

a) Mantenimiento de la seguridad.

Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes Normas.

Las vallas deberán prevenir una puerta de acceso ajustada de tal forma que impida el paso de personas y animales. Una llave de tal puerta deberá permanecer a disposición de los servicios municipales, que harán uso de ella en caso de urgencia o inspección.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por las Normas Urbanísticas en función de su clasificación y calificación.

En suelo urbano será preceptiva la limpieza periódica, que evite la existencia de basuras y animales causa de infecciones sanitarias.

c) Mantenimiento del ornato público.

Consistente no sólo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, y del tratamiento provisional de medianerías sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento de los servicios técnicos municipales que prevean una posible degradación de construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aledañas al solar.

3.04.04. Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones

a) Mantenimiento de la seguridad.

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramiento y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elemen-

tos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

c) Mantenimiento del ornato.

Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto por la propiedad se procederá a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

3.04.05. Conservación del patrimonio catalogado

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso en los términos que se expresan en el Capítulo 4 de este Título.

3. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulara el Ayuntamiento.

4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas Urbanísticas, con excepción de aquellos que estuvieran autorizados mediante Ordenanza.

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección 1ª del presente Capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Apartado 2 Contribución de inquilinos y Ayuntamiento

3.04.06. Colaboración municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los Artículos 3.04.01 al 3.04.05 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el Artículo 107 de la Ley de Urbanismo 5/99, requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

3.04.07. Ordenes de ejecución para la conservación

1. Aún cuando no se deriven de las presentes Normas Urbanísticas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético u otro, al amparo del Artículo 106 de

la Ley de Urbanismo 5/99, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este Artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o subvencionarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3.04.08. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación existente y particularmente, del Artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Apartado 3 Infracciones y Procedimiento

3.04.09. Infracciones

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los Artículos 3.04.01 al 3.04.05 permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los Artículos 3.04.03 al 3.04.05 dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El coste de las obras se exigirá por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, si se trata de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

3. De conformidad con el Artículo 106 de la L. de U., si los propietarios del inmueble desatienden sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Artículo 3.04.01 de éstas Normas.

3.04.10. Régimen particular de los solares

En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

a) Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.

b) Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgara la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca.

La ocupación temporal que conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas no será repercutible a los propietarios.

3.04.11. Deber de conservación y declaración de ruina

El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina, los costes no realizados por el incum-

plimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral del 50% del valor actual del edificio por el procedimiento señalado en la Sección 2 de este Capítulo.

Sección 2ª Declaración y Valoración. Ruinas

3.04.12. Procedencia de la declaración

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del Artículo 107 de la Ley de Urbanismo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 107 de la Ley 5/99 y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.04.13. Existencia de daños no reparables técnicamente por los medios normales

1. Se considerará que existen daños no reparables técnicamente por los medios normales cuando su reparación, hasta el restablecimiento de las condiciones de seguridad preexistentes, suponga la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

2. Los elementos estructurales son los que cumplen una misión importante y resistente atribuida por el cálculo estructural.

3. Para la obtención del umbral establecido se procederá como sigue:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales determinando su significación porcentual en relación al conjunto de los elementos estructurales.

b) Asimismo se fijará para cada uno de ellos en forma porcentual la parte que debe de ser reconstruida.

c) Se determinará la extensión de los elementos estructurales a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes referentes a cada uno de los elementos estructurales referidos en los apartados a) y b).

3.04.14. Coste de la reparación superior al 50% del valor actual

1. Se considerarán obras de reparación las que repongan el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer.

b) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

c) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación, se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

3.04.15. Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición

1. La manifestación explícita de las presentes Normas Urbanísticas o de los instrumentos que las desarrollen sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse en fuera de ordenación expresa será causa única y suficiente para la declaración de ruina urbanística. Este supuesto se describe en el Artículo 4.08.01 de estas Normas.

2. Por el contrario, la simple disconformidad con las Normas Urbanísticas o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición del inmueble.

3. Del mismo modo las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

3.04.16. Deficiencias de carácter higiénico

Con carácter general, las deficiencias referentes a las dimensiones de patios, ventilación de piezas habitables, y por extensión la carencia de instalaciones o condiciones de las mismas exigidas por la legislación sectorial, no podrán ser tenidas en cuenta al efecto de la determinación de su valor de reparación, por estar referidas a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

3.04.17. Ruina parcial

1. La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o sólo parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente puedan separarse dos o más cuerpos del edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.

2. En el caso de la declaración de ruina parcial de un edificio el cálculo de costes de reparación o reposición se realizará exclusivamente sobre aquella parte afectada, sin que sea posible añadir costes de salubridad referidos al cuerpo edificatorio que no esté afectado en su seguridad o estabilidad.

3.04.18. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado ruinoso se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados y al que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento Pleno en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición.

b) Declaración de ruina de parte del edificio en las condiciones del Art. 3.04.14 ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos; ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan, y que la propia resolución determinará.

2. La declaración será del Alcalde-Presidente en caso de ruina inminente.

3.04.19. Ruina inminente

1. Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

2. La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o cosas.

3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

4. El desalojo provisional precautorio a que se refiere el anterior epígrafe 3 no llevará implícita la declaración de ruina.

3.04.20. Obligación de demoler

1. La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio constituye al propietario en la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina producida sobre un edificio catalogado o sobre un edificio declarado Monumento Histórico-Artístico bajo la tutela de la Ley del Tesoro Nacional no producirá la obligación de demoler en ningún caso.

TÍTULO IV CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO I ESTRUCTURAS GENERALES Y DEFINICIONES

PREVIAS

Sección 1ª Estructura General del Régimen del Suelo

4.01.01. Definición y estructuración del contenido normal del derecho de propiedad

1. Definición del contenido normal.

En desarrollo de lo preceptuado por el Artículo 7 de la L. U. 1999, las presentes Normas Urbanísticas definen como contenido

normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su:

- Clasificación y régimen del suelo.
- Calificación del suelo.
- Regulación de ámbitos, gestión y ejecución.

A estos efectos se entenderá por:

a) Clasificación del suelo la división del territorio municipal según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano en su doble vertiente de vocación y de condiciones materiales.

La asignación a los predios de una determinada clase y categoría de suelo de las contempladas en la clasificación realizada por el Normas Urbanísticas provoca la asignación del régimen de suelo definido para la misma en estas Normas.

b) El régimen del suelo define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación asignada.

c) La calificación del suelo divide el territorio municipal en zonas de asignación de diferentes usos característicos, asignando a cada área o parte de ella una determinada Ordenanza de Edificación y Usos.

La asignación de uso global, uso característico y Ordenanza de Edificación correspondientes a estos en cada caso, además de las de carácter general comunes a todas las edificaciones y usos admitidos por estas Normas.

d) Coherentemente las Normas Urbanísticas dividen el territorio municipal en ámbitos al objeto de precisar su ordenación o definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución.

La inclusión de los predios en alguno de ellos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.

2. Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en las Normas Urbanísticas.

a) La clasificación del suelo se recoge gráficamente en:

- Planos M-1, M-2, M-3 Y M-4 a escala 1:10.000 para todo el término municipal.

- Planos de la serie C, a escala 1:1.000 para los núcleos.

b) El régimen del suelo se define en función de la clase asignada en el presente TÍTULO IV, CAPÍTULOS 2 al 5, ambos inclusive.

c) La calificación del suelo se recoge gráficamente en:

- Planos de la serie B a escala 1:2.000 para la asignación de usos globales.

- Planos de la serie C a escala 1:1.000 para la asignación de usos característicos y Ordenanzas de Edificación y Usos.

d) La asignación de uso global y característico implica el cumplimiento de las Normas Generales de Uso correspondientes a los mismos recogidos en el TÍTULO V, CAPÍTULO 2 de estas Normas.

e) La asignación de Ordenanza de Edificación y Usos implica el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación recogidas en el TÍTULO V, CAPÍTULO 1, y de los preceptos de la propia Ordenanza recogidos en el TÍTULO VI, VII y VIII de estas Normas.

f) La inclusión en uno de los ámbitos previstos por las Normas Urbanísticas implica el cumplimiento de:

- Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada recogida en el TÍTULO IV de estas Normas.

- Ficha de directrices del sector asignado recogida en el TÍTULO VI, CAPÍTULO 6 de estas Normas.

- Normas para el desarrollo de los ámbitos recogidos en el TÍTULO II de estas Normas.

g) En cualquier caso el ejercicio del derecho de propiedad al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de estas Normas Urbanísticas estará sometido al régimen de Disciplina definido en el TÍTULO IV y estará limitado por la definición de fuera de ordenación recogida en el CAPÍTULO 8 de este TÍTULO IV.

4.01.02. Clasificación y régimen del suelo

1. El régimen del suelo define el estatuto básico de los propietarios del suelo en cada una de las clases y categorías para lo que contiene:

- Criterios de inclusión en cada clase, categoría y tipo de suelo.
- Determinaciones de las Normas Urbanísticas en cada clase, categoría y tipo.
- Derechos y deberes generales.
- Obligaciones, cesiones y cargas de urbanización.
- Condiciones precisas al ejercicio del derecho.
- Derecho transitorio hasta cumplimiento de las condiciones previas.

2. Clases de suelo.

El territorio municipal se puede dividir según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano, teniendo en cuenta su vocación y sus condiciones materiales, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. En el caso concreto que nos ocupa, Santa Colomba de Curueño, solamente se han considerado suelo urbano y suelo rústico. Los suelos que han de servir como soporte material de la estructura urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo se clasifican como Sistemas Generales.

a) Sistemas Generales.

Pertencen a los sistemas generales los suelos sobre los que se disponen actividades o instalaciones que aseguren el funcionamiento urbano del Término Municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones y las dotaciones básicas que presten; son en definitiva servicios de interés para el conjunto municipal.

b) Suelo urbano.

El suelo urbano es aquél que, cumpliendo los requisitos exigidos por el Artículo 11 de la L. U. 1999, las Normas Urbanísticas señala como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas mediante el régimen general de actuación directa e individualizada.

c) Suelo urbanizable.

El suelo urbanizable está integrado por aquellos terrenos que se consideran aptos para ser urbanizados, conforme al art. 13 de la L.U. 1999. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación del término municipal y su régimen se recoge en el capítulo 4 de este título.

d) Suelo rústico.

El suelo rústico comprende la parte del territorio municipal que las Normas destinan a actividades propias del medio rural, y deban ser preservados de la urbanización, según art. 15 de la L.U. 99.

En esta clase de suelo las Normas establecen medidas de protección, condiciones de la edificación complementaria de las actividades rurales y las condiciones impuestas para la no formación de núcleos de población.

Excepcionalmente podrán implantarse en esta clase de suelo actividades de utilidad pública e interés social en las categorías y con las condiciones señaladas por estas Normas.

4.01.03. Clasificación del suelo

1. La clasificación global más la pormenorizada seleccionan la familia de actividades que por cumplir los criterios se incluirán señalados en el CAPÍTULO 3 del TÍTULO V de estas Normas a juicio de los servicios técnicos municipales, se consideran autorizados en los predios de que se trate.

La compatibilidad dentro de las clases y zonas de suelo se regula por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), por el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del Artículo 5.02.07.

La compatibilidad dentro de las áreas entre los usos pormenorizados se regula dentro de cada Ordenanza de aplicación

a) La clasificación global tiene carácter vinculante en todo el ámbito de aplicación de las Normas Urbanísticas.

b) La clasificación pormenorizada presenta grados de vinculación distintos según la clase de suelo de que se trate.

- En suelo urbano tiene carácter vinculante, si bien dentro de la categoría de suelo urbano sometido a la regulación de ámbitos para el desarrollo de Estudios de Detalle presenta determinados márgenes de precisión delimitados en el TÍTULO II con carácter general y en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 5 para cada uno de ellos particularizadamente,

2. Las Ordenanzas de Edificación y Usos, en cuanto parte de la clasificación del suelo, contiene la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como las determinaciones físicas de la edificación posible en cada área de Ordenanza. Es el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en las Normas Urbanísticas; vinculaciones que tienen carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.

a) Las Ordenanzas de Edificación y Usos se definen a escala 1:1.000 en los planos de la serie C. Tal definición se produce sobre la práctica totalidad del suelo clasificado como urbano, si bien su significado y grado de vinculación es diferente en cada supuesto.

- La Ordenanza de aplicación señalada en los planos de la serie C, tendrá carácter de determinación vinculante de las Normas Urbanísticas en los siguientes casos:

- Suelo urbano consolidado (de actuación directa).
- Suelo urbano no consolidado (agrupados en ámbitos: sectores).

4.01.04. Ámbitos de ordenación y gestión (Sectores)

1. La delimitación de sectores de ordenación instrumenta las determinaciones sobre usos del suelo y la edificación y sobre derechos y posibilidades límites de la edificación; gradúa el nivel de vinculación de las determinaciones y previene la necesidad, los instrumentos adecuados y el momento en que deberán de completarse éstas en los ámbitos en que las Normas Urbanísticas no lo hacen, bien por falta de expectativas reales a corto y medio plazo, bien por ser necesario un estudio del problema que por su minuciosidad escapa del marco de competencias del mismo.

2. La delimitación de sectores de gestión introduce un equilibrio entre cargas y beneficios en su interior, imponiendo el reparto equitativo. Regula asimismo la aplicación de instrumentos y procedimientos de ejecución específicos. Las Normas en su TÍTULO II contienen las previsiones de instrumentos, procedimientos y momentos en que pueden aparecer nuevos ámbitos de gestión.

4.01.05. Edificios fuera de ordenación. Obras permitidas

1. Se podrán declarar fuera de ordenación expresa, los usos del suelo y las edificaciones que construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, sean disconformes con las determinaciones de las mismas.

Se considerarán siempre fuera de ordenación, además de los declarados expresamente como tales, aquellos usos que se asienten sobre suelos que esté previsto expropiar o ceder en el nuevo planeamiento y los ubicados en construcciones o instalaciones para las que esté prevista su demolición.

2. Las obras que pueden realizarse en estos casos, son aquellas destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y los bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán igualmente autorizarse obras de consolidación conforme al artículo 64 de la Ley de Urbanismo 5/99, es decir cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en un plazo de ocho años.

Esta prohibición se aplicará también a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse obras que supongan ampliación de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

3. Los usos y edificaciones contemplados en el apartado 1º, que no estén declarados o se consideren expresamente fuera de ordenación, se considerarán como disconformes con el planeamiento urbanístico. En dichos suelos se podrán llevar a cabo todo tipo de obra que esté conforme con las determinaciones del nuevo planeamiento.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sección 1ª Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Régimen

4.02.01. Criterios generales de inclusión

Se incluyen como Sistema General aquellas piezas urbanas que cumplen un papel relevante en la estructura urbana y territorial del Municipio, bien por el uso que cumplen o por la relación entre otros usos considerados como Sistemas Generales.

La inclusión como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación acordes con su importancia en la estructura urbana.

4.02.02. Estructura de los Sistemas Generales

1. Las Normas Urbanísticas clasifican los siguientes Sistemas Generales diferenciados:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.

2. Definición y criterios de inclusión en cada uno de los Sistemas Generales.

a) El Sistema General de Comunicaciones y Transportes incluye la red de carreteras, las cañadas y la red de vías urbanas en la parte de las mismas que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio y su comunicación con la estructura territorial del resto del Estado.

b) El Sistema General de Espacios Libres incluye los parques y los espacios libres de uso público.

c) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general urbano o municipal, como centros de E.G.B., consulta médica, etc.

d) El Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos comprende las instalaciones y redes que garantizan la adecuada prestación de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua, la evacuación y depuración y/o eliminación de residuos urbanos, cementerios, etc.

3. Cada uno de los anteriores Sistemas Generales se estructura en diferentes Subsistemas Generales al efecto de precisar sus condiciones específicas de uso y edificación.

Bajo este criterio cada uno de los Sistemas Generales se divide de la siguiente manera:

- a) El Sistema General de Transportes y Comunicaciones
 - Sistema General de Comunicaciones interurbanas.
 - Sistema General de Comunicaciones urbanas.
 - Sistema General de Transportes.
- b) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios
 - Sistema General de Equipamientos educativos.
 - Sistema General de Equipamientos Sanitario Asistenciales.
 - Sistema General de Equipamientos Deportivos.
 - Sistema General de Equipamiento Cultural.
 - Sistema General de Equipamiento Religioso.
 - Sistema General de Equipamiento Administrativo.
- c) El Sistema General de Espacios Libres en:
 - Sistema General de Parques y jardines.

4.02.03. Identificación de los Sistemas Generales

Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los Sistemas Generales y sus Subsistemas se graña específicamente en los planos de la serie B-2: Sistemas Generales y Calificación Global, asig-

nándoles al mismo tiempo el uso global que se asigna a cada uno de ellos de entre los previstos por las Normas Urbanísticas en el Artículo 5.02.04 de estas Normas.

4.02.04. Régimen del Sistema General de Comunicaciones Interurbanas

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplen una función primordial de relación en la estructura municipal con la red viaria general.

Incluye las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales, las carreteras vecinales y las cañadas.

Comprende todos los predios calificados con el uso pormenorizado de red viaria interurbana.

2. El régimen de usos y edificación será el definido en los Artículos 5.03.44 y 5.03.45 de estas Normas.

4.02.05. Régimen del Sistema General de Comunicaciones Urbanas

1. Definición y criterios de inclusión.

Incluye las vías urbanas interiores al perímetro urbano que estructuran la ciudad y relaciona ésta con el Sistema General de Comunicaciones Interurbanas.

2. Régimen de Usos y Edificación.

a) Cumplirán en todo caso las condiciones generales del uso global de red viaria (Artículo 5.03.46) y las particulares de la red viaria urbana (Artículo 5.03.48).

b) Las salidas de vehículos al sistema general dispondrán de una plataforma horizontal con la misma rasante de la vía pública con un desarrollo mínimo de 4 ml y un ancho mínimo de 3 ml.

c) La regulación de anuncios, marquesinas, terrazas de establecimientos públicos, toldos, etc. cumplirá las determinaciones de cada Ordenanza de Edificación y Usos que sea de aplicación en cada caso, pudiendo en todo caso limitar las autorizaciones e incluso anularlas justificadamente en razón del perjuicio detectable sobre el funcionamiento de la red viaria urbana de sistema general.

d) El incumplimiento del deber de conservación diseñado en el Artículo 8 de la L. de U. 1999, producirá en todo caso la incoación de expediente sancionador, con imposición de multa en su máximo grado.

4.02.06. Régimen del Sistema General de Transportes

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los predios calificados con uso global de transportes y pormenorizados de estaciones de transporte.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el definido en la Sección 9ª: Uso de transporte de las Normas Particulares de los Usos (CAPÍTULO 3 del TÍTULO V) de estas Normas.

4.02.07. Régimen del Sistema General de Equipamientos Comunitarios

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los suelos calificados globalmente de equipamientos comunitarios y pormenorizadamente de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados dentro del antedicho uso global en el artículo 5.03.25 por constituirse en soporte de actividades de uso públicos o colectivos de interés público general por su relevancia dentro de su subsistema correspondiente.

2. Régimen de usos y edificación.

a) Sus condiciones de uso serán las definidas para cada uno de los pormenorizados y para el global en los artículos 5.03.24 al 5.03.27 de estas Normas y sus condiciones de edificación las del artículo 5.03.26 al 5.03.30 de las mismas. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas o directrices sectoriales que le sean de aplicación ahora y en el futuro.

b) En cualquier caso para los equipamientos de sistema general cabrá la posibilidad de redactar a iniciativa del Ayuntamiento un Plan Especial para su desarrollo que fije condiciones especiales distintas de las expresadas en a) en atención a sus específicas características sectoriales.

4.02.08. Régimen del Sistema General de Equipamientos Educativos

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los usos pormenorizados escolares al servicio del conjunto urbano, tales como Centros de Formación Profesional y Colegios públicos y privados de ciclo completo, así como los centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07. y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

4.02.09. Régimen del Sistema General de Equipamientos Sanitario-Asistencial

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros sanitarios y asistenciales donde se dispense atención médica a los ciudadanos.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

4.02.10. Régimen del Sistema General de Equipamiento Deportivo

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito urbano, de dominio público o privado.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

4.02.11. Régimen del Sistema General de Equipamiento Cultural

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los equipamientos culturales y de espectáculos únicos, de nivel o ámbito urbano, y de dominio público tales como la Casa de Cultura del Ayuntamiento, etc.

2. Régimen de Usos y Edificaciones.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

4.02.12. Régimen del Sistema General de Equipamiento Religioso

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros religiosos representativos, únicos y de uso público.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

4.02.13. Régimen del Sistema General de Equipamiento Administrativo

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas, de uso público o no, adscritas al funcionamiento del Ayuntamiento, que ostenten un claro papel representativo, dejando fuera expresamente los servicios técnicos, administrativos y anexos.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el enunciado en el artículo 4.02.07 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

4.02.14. Régimen del Sistema General de Parques

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las zonas verdes públicas urbanas o espacios libres de uso y dominio públicos de papel relevante en el entorno urbano.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Su régimen de usos y edificación permite sólo pequeños usos y/o instalaciones de carácter cultural, deportivo y recreativo, fundamentalmente transitorias como se recoge en los artículos 5.03.34, 5.03.35 y 5.03.36 de estas Normas.

4.02.15. Régimen del Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende las instalaciones, centro de almacenaje y distribución, etc. de las infraestructuras básicas de la energía y del abaste-

cimiento, depuración y distribución del agua, tales como subestaciones eléctricas, tendidos eléctricos, depósitos de agua, depuradoras y canalizaciones de agua limpia y residual, edificios e instalaciones destinadas al albergue de los servicios públicos urbanos de nivel municipal y carácter permanente, tales como vertederos de residuos sólidos, cementerios, etc.

Quedan excluidos los servicios urbanos reducidos o transitorios compatibles en el medio urbano tales como cocheras, etc.

2. Régimen de Usos y Edificación.

Será el recogido en la Sección 7ª del Capítulo 3 del TÍTULO V de estas Normas.

Sección 2ª Desarrollo de los Sistemas Generales en cada clase de suelo

4.02.16. Desarrollo por planeamiento de detalle

1. El desarrollo de los sistemas generales se realizará a través de Planes Especiales, excepto que las Normas contengan todas las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estarlo en sectores a desarrollar por Planes Especiales según las propias Normas Urbanísticas.

Sección 3ª Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales

4.02.17. Procedimiento General

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por las presentes Normas Urbanísticas a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La clasificación del suelo adscrito a sistemas generales se funda en la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. En virtud de las Normas, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades, incluso mediante la expropiación forzosa de los terrenos y edificaciones de titularidad privada adscritos a sistemas generales, o de su uso y explotación, cuando ello fuere necesario a tal fin.

4.02.18. Titularidad de los Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal y cuyo uso coincide con el previsto por las Normas Urbanísticas no han de transmitirse al Ayuntamiento salvo excepción expresa de las Normas.

2. Los sistemas previstos sobre suelo de titularidad pública se transmitirán al Ayuntamiento, salvo que el uso propuesto por las Normas Urbanísticas sea competencia del organismo o entidad públicos que detenten la titularidad del dominio.

3. Los sistemas generales existentes ubicados sobre suelo de propiedad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por las Normas no transmitirán la titularidad del dominio salvo señalamiento en contrario de las Normas o del Ayuntamiento en el transcurso de la vigencia de las mismas.

4. Los terrenos de propiedad privada destinados a dar soporte a sistemas generales deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de las correspondientes actas administrativas de cesión o títulos de reparcelación o compensación cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de gestión donde los mismos se prevean como cesión obligatoria y gratuita, o a través del procedimiento expropiatorio o mediante ocupación directa.

4.02.19. Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominical pública

Las Normas Urbanísticas llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución de servicios que no exijan la expropiación del dominio, pudiéndose tramitar la imposición de servidumbres conforme al trámite y procedimiento previsto por la Ley.

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1ª Categorías, Tipos y Criterios de Inclusión

4.03.01. Definición y categorías

El suelo considerado como urbano en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en la Sección 2ª del Capítulo 2, del

presente Título se divide según las presentes Normas en dos categorías:

- Suelo urbano consolidado (de actuación directa).
- Suelo urbano no consolidado (a desarrollar por sectores).

4.03.02. Suelo urbano consolidado (de actuación directa)

El suelo urbano en régimen de actuación directa comprende la ciudad consolidada sobre la que las Normas contienen todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa e individualizada por los particulares. En esta categoría de suelo urbano se contemplan dos tipos, el de estricta actuación directa e individualizada por estar urbanizado y ostentar en general la condición de solar, y el que resta pendiente de actuaciones aisladas de urbanización para merecer tal condición.

4.03.03. Suelo urbano no consolidado

1. El suelo urbano no consolidado, agrupado en sectores, se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito o sector de ordenación y gestión por las presentes Normas Urbanísticas, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas Normas. El ámbito surge por la remisión desde las Normas Urbanísticas a un instrumento posterior de desarrollo (Plan Especial, Estudio de Detalle, etc.) o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado.

Sección 2ª Determinaciones de las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano

Apartado I Determinaciones por categorías y tipos

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas en suelo urbano dependen en parte de la categoría y tipo de suelo que regulan el régimen de aplicación:

4.03.04. En suelo urbano consolidado

Para la categoría primera y sus tipos, las determinaciones de clasificación, calificación, ámbitos de ordenación y gestión son vinculantes, estando potestados los propietarios afectados únicamente para promover la delimitación de nuevos ámbitos de gestión y ordenación.

4.03.05. En suelo urbano no consolidado

1. Para la categoría segunda, suelo urbano pendiente de desarrollo, las Normas fijan con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación y ámbitos de ordenación y gestión.

Sección 3ª Derechos y Deberes Generales de los Propietarios de Suelo Urbano

4.03.06. Derechos y deberes generales

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho a los usos y aprovechamientos urbanísticos que les corresponda según la categoría y tipo de suelo, según la zona y el ámbito de ordenación, y según el sector o unidad de actuación en que se encuentren situados; si bien tal derecho queda condicionado al cumplimiento efectivo, del artículo 7 de la L. U. 1999 y en su caso, los artículos 58 a 62 y 65 del Reglamento de Gestión, garantizando el cumplimiento de las condiciones exigidas por el artículo 22 de la L. U. 1999 y el 2º, 1, a) del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre.

4.03.07. Derecho al reparto de cargas

En todo caso los propietarios de suelo urbano tienen derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos por la Ley del Suelo y por estas Normas, en el supuesto de existencia de cargas o limitaciones desiguales o singulares.

Sección 4ª Derechos y Obligaciones concretas de los Propietarios de Suelo Urbano

4.03.08. Derechos de los propietarios de suelo urbano

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a la utilización de sus predios para los fines previstos por las Normas; a la obtención de la correspondiente licencia de uso y edificación en los términos reglados por estas Normas y al reparto equitativo y justo de los excesos y defectos de aprovechamiento, dentro de los ámbitos, sectores o unidades de actuación que se delimitan o pueden delimitarse.

4.03.09. Obligaciones de los propietarios de suelo urbano

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de E.G.B. al servicio de la zona, sector o unidad de actuación correspondiente, o a contribuir sustitutoriamente en metálico a la adquisición de los suelos necesarios para cubrir el déficit estimado para parques y jardines públicos y centros de E.G.B., en justa proporción a lo señalado por la ley.

Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos con destino público en los términos que resulten de las presentes Normas para los sectores y unidades de actuación que se delimitan o pueden llegar a delimitarse.

2. Costear la urbanización según el sistema de actuación asignado o elegido.

3. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación del ámbito correspondiente o resulte expresamente de disposiciones legales vigentes en atención a su dudoso uso público, y en todo caso mientras no se hayan recepcionado las obras por el Ayuntamiento.

4. Edificar los solares dentro de los plazos que puede fijar el Ayuntamiento para los ámbitos de ordenación y gestión o en su defecto en los plazos fijados por el Capítulo I, TÍTULO IV de la Ley del Suelo.

5. Mantener los terrenos, urbanizaciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos del artículo 8 de la L. U. 1999 y de los capítulos 3, 4, 5 y 6 del TÍTULO III de estas Normas.

4.03.10. Condiciones de la parcela apta para edificar

En el régimen de suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por las Normas Urbanísticas o por el planeamiento que las desarrolle, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización por el procedimiento señalado en las presentes Normas, o que, si está incluida en un sector o unidad de actuación, merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro del sector o unidad de actuación delimitadas, o subpolígonos de ejecución que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde con la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana deseable.

2. Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio del sector o unidad de actuación, o se hayan formalizado las adecuadas compensaciones económicas a las cesiones obligatorias y gratuitas que permitan resolver los déficits acumulados y previstos dentro de cada zona, en proporción a éstos.

3. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente al sector o unidad de actuación.

4.03.11. Condiciones para la cualificación de una parcela como solar

A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. En los suelos no incluidos en ámbitos de gestión:
 - Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
 - Que estén totalmente urbanizadas las vías o espacios públicos a las que la parcela dé frente, en concordancia con el planeamiento urbanístico vigente, y tenga acceso desde el mismo..
 - Que la parcela cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento público y suministro de energía eléctrica, alumbrado público y aquellos otros que exija el planeamiento, en condiciones que sirvan para la edificación que se haya de construir; y que se asegure la no superación de las capacidades de las redes de servicios generales de que dependan.
2. En los suelos incluidos en ámbitos de gestión:
 - Que cumplan todos los requisitos del epígrafe anterior.

– Que presenten acreditación del pago de las correspondientes contribuciones especiales o cuotas de urbanización.

– Que cuenten además con todos los servicios exigidos por el planeamiento de detalle que regule el sector o unidad de actuación, y con las condiciones de servicio previstas en él.

– Que la infraestructura básica del sector o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y conectadas a los sistemas generales existentes y estos se hallan ampliado o reforzado si así estuviera previsto.

– Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a establecer la subrogación de todas las cargas pendientes en las cesiones de cualquier forma de derechos de propiedad que afecten a todo o parte del edificio.

4.03.12. Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización

A los efectos de la primera de las condiciones para poder edificar el suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

1. Parcelas no incluidas en ámbitos de gestión:

a) Condiciones:

– Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, la entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.

– Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 80% de la urbanización en la parte que corresponda.

– Que en escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.

– El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran producido. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la condición 2 del epígrafe 1.a) de este artículo.

2. Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:

– Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas. O que exista acuerdo municipal reconociendo con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, la innecesariedad de la reparcelación.

– Que la infraestructura básica del sector, subsector o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la urbanización complementaria menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.

– Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

4.03.13. Definición de infraestructura básica

A los efectos de las Normas se entenderá por infraestructura básica: el viario de cesión, con todos los servicios previstos en las

Normas, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a la red de servicios como la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en las Normas a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4.03.14. Definición de infraestructura complementaria

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

– Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del sector o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Estudio de Detalle correspondiente.

– Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libres ajardinados de carácter privado.

– La plantación de los parques y jardines y zonas arboladas de protección.

4.03.15. Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos

1. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en Unidad de Ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto. En caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

2. Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en un Sector o Unidad de Ejecución deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el epígrafe último del artículo anterior.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento de esta condición da lugar a la denegación de la preceptiva licencia de apertura y primera ocupación que legitima el uso del inmueble.

Sección 5ª Delimitación, Desarrollo y Gestión de los Ámbitos

4.03.16. Delimitación de los ámbitos y sectores

1. Las Normas Urbanísticas han delimitado los recintos al interior de los cuales se produce, en ejecución de las mismas, el reparto de las cargas y beneficios asignados.

2. La delimitación de nuevos sectores o unidades de actuación para el desarrollo, gestión y ejecución de las Normas, o la modificación de las delimitaciones propuestas, se acordarán por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y se ajustará a los mismos criterios utilizados por las Normas.

3. El Ayuntamiento fijará el aprovechamiento del nuevo sector o unidad de actuación en el trámite de su aprobación, para lo cual seguirá los siguientes criterios:

a) Determinación del aprovechamiento de los predios afectados y de su superficie

Ha de tenerse en cuenta a estos efectos que sólo son susceptibles de aprovechamiento urbanístico las parcelas con alineación a viario público que no estén asignadas a los sistemas general o local de equipamientos comunitarios de uso educativo o zona verde y espacios libres, o que, por supuesto, no estén calificadas dentro del sistema general o local de comunicaciones.

b) Determinación de los suelos de cesión obligatoria y gratuita, integrados al menos por los sistemas locales del viario, de E.G.B. y de zonas verdes, en caso de no estar fijados por las Normas, en proporción no inferior a 18 m²/viv. o al 10% de la total superficie del ámbito para zonas verdes y a 10 m²/viv. para zonas escolares.

c) Si las circunstancias urbanísticas aconsejan que la ordenación propuesta para el ámbito no pudieran llegar a un aprovechamiento similar al de ámbitos semejantes, se fijarán compensaciones a la pérdida de aprovechamiento por deducción de cargas de cesión o de urbanización de las en principio adscribibles al ámbito.

d) Por último se tendrá en cuenta que la delimitación de estos ámbitos no podrá soslayar la inclusión de los sistemas generales o locales colindantes o al servicio del mismo.

4. Solamente el Ayuntamiento a través de la revisión o modificación de las Normas Urbanísticas está capacitado para modificar la delimitación de las zonas de suelo urbano de actuación directa, o su aprovechamiento.

4.03.17. Desarrollo y gestión de los ámbitos y sectores

En el procedimiento de aprobación de los nuevos ámbitos el Ayuntamiento señalará el instrumento de desarrollo y el sistema de actuación elegidos, en aplicación de los criterios del TÍTULO II de estas Normas y concurrentes de la Ley del Suelo.

Sección 6ª Régimen del Suelo incluido en sectores hasta el desarrollo de los mismos

4.03.18. Derecho transitorio de los suelos urbanos incluidos en sectores

En tanto el planeamiento de desarrollo obligatorio y el instrumento de gestión señalado para cada sector no hayan recibido aprobación definitiva en vía administrativa, los suelos regulados por este régimen estarán a lo dispuesto en estas Normas:

1. Los edificios, instalaciones y usos incluidos dentro de uno de estos ámbitos quedarán fuera de ordenación a los efectos del artículo 64 de la L.U. 5/99.

2. Los propietarios de terrenos incluidos dentro de estos ámbitos están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos y con la extensión y procedimiento de los artículos 64, 106, 107, 113, 114, 115 y concordantes de la Ley de Urbanismo 5/99 y de los CAPÍTULOS 3, 4 y 5 del TÍTULO III de estas Normas.

3. Los terrenos incluidos dentro de estos ámbitos no podrán adquirir la calificación de solar por edificación insuficiente a los efectos del artículo 64 de la Ley, y con las consecuencias del artículo 78.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, hasta tanto no adquieran firmeza en vía administrativa las aprobaciones de los preceptivos desarrollos de planeamiento e instrumentos de gestión o reparto.

4. En tanto no puedan ejecutarse o no se ejecuten las determinaciones de las Normas Urbanísticas para estos suelos, el Ayuntamiento podrá establecer por acuerdo con los particulares, o por avenencia con los mismos dentro del trámite expropiatorio, o por ejercicio de la expropiación según la Norma anterior, servidumbres o derechos de superficie para usos públicos no lucrativos en régimen transitorio dentro del plazo señalado en el acuerdo o en la correspondiente acta de expropiación. Si el establecimiento del derecho de superficie o servidumbre se realizara por acuerdo o avenencia el justiprecio podrá compensarse en todo o en parte con una proporcional exención fiscal en ejercicio de las facultades legales del Ayuntamiento.

El inicio del trámite administrativo previo a la ejecución producirá la extinción de la servidumbre o derecho de superficie sin derecho a indemnización alguna. Los mismos efectos producirá el acuerdo de cambio del sistema de actuación previsto en el artículo 74 de la L.U. 1999.

5. Los terrenos previstos por las Normas o planes que las desarrollen como de cesión obligatoria y gratuita podrán ocuparse tras el inicio del procedimiento señalado en ejecución del ámbito, o por el procedimiento expropiatorio en ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

CAPÍTULO 4 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Sección 1ª Determinaciones Generales

4.04.01. Definición del Suelo Rústico, Categorías y Tipos

1. Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos que las Normas consideran que deben ser preservados de su urbanización, en atención a sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o de otra índole.

2. Dentro del suelo rústico las Normas distinguen las siguientes categorías y tipos de suelo:

- a) Suelo rústico común.
- b) Suelo rústico de entorno urbano.
- c) Suelo rústico protegido.

- Suelo protegido por su interés natural

- Cauces hidrológicos.

- Suelo forestal.

- Suelo con protección agropecuaria.

- Suelo con protección cultural.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de sus usos característicos o de los asociados al mismo, así como la regulación y control de los usos incompatibles con el suelo urbano. Deberán cumplir con lo especificado en el artículo 8.02.02.

Las limitaciones impuestas a esta clase de suelo por estas Normas Urbanísticas, no confieren derecho a indemnizaciones de ningún tipo, salvo que constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

En caso de suelos afectados por dos o más categorías de protección, serán de aplicación todos ellos y en cada caso las condiciones más restrictivas.

4.04.02. Instrumentos de planeamiento en suelo rústico

Para el desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas en el suelo rústico podrán redactarse Planes Especiales en las condiciones que a continuación se especifican:

a) Podrán desarrollarse Planes Especiales para el desarrollo de sistemas generales en el suelo rústico, cualquiera que sea su contenido, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias de estas Normas respecto al suelo protegido.

b) Los distintos tipos de suelos rústicos protegidos son susceptibles de verse desarrollados mediante Planes Especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su específica protección. Los Planes Especiales no podrán alterar en ningún caso el uso característico asignado por estas Normas, si bien podrán regular las condiciones de los usos compatibles que se autorizan por las mismas.

c) Los Planes Especiales de protección de espacios naturales que puedan redactarse en desarrollo de las Normas Urbanísticas deberán incluir el catálogo de los bienes afectados por su delimitación.

La propuesta de formación de dichos catálogos puede proceder, en virtud de la Ley 15/1975 de 2 de mayo sobre Espacios Naturales Protegidos y su desarrollo reglamentario de 420 de marzo de 1977, del ICONA o el organismo que tuviera transferidas sus competencias dentro de la Comunidad Autónoma. En relación con dicha Ley y Reglamento las distintas calificaciones de "suelo rústico protegido" que establecen las Normas Urbanísticas, podrán desarrollarse, en todo o en parte, por la legislación específica que supone la delimitación y declaración de "espacios naturales protegidos" en sus diversas categorías tal como se definen en dicha Ley (artículos 2 a 6) y Reglamento (artículos 2 a 8).

d) En el suelo rústico se autoriza el desarrollo de Planes Especiales para la creación de áreas destinadas a la localización de industrias agropecuarias y otras actividades complementarias de las mismas.

e) Deberán desarrollarse Planes Especiales para la implantación o alteración sustancial de los Usos Específicos en el Suelo Rústico sobre parcelas mayores de 20.000 m².

4.04.03. Usos admitidos y prohibidos

Los usos que con carácter general se desarrollan en el Suelo Rústico, son los citados a continuación. Dentro de cada categoría de Suelo Rústico protegido, se especificarán los posibles usos a desarrollar en los mismos.

1º- Los usos propios del Suelo Rústico son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario, el forestal, el cinegético y el extractivo.

a) Actividades agrarias

Son las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Las condiciones para las edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas se definen en cada una de las categorías y tipos de suelo rústico.

b) Actividades pecuarias o ganaderas

Son las ligadas a la cría y reproducción de especies animales. Las instalaciones ganaderas deberán cumplir las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León y demás legislación sectorial que le sea de aplicación.

Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Se regula la distancia de estas instalaciones a los núcleos urbanos en función del tipo de especie ganadera.

Para ganado porcino, la distancia mínima de la instalación ganadera al límite del suelo urbano de los núcleos será de 500 m, excepto en la dirección de los vientos dominantes, es decir al norte de los núcleos, en que se situarán a más de 1.000 m.

Para el resto de ganaderías, la distancia será de 250 m, y 500 m en la dirección de los vientos dominantes. (Al norte)

Para la autorización de instalaciones ganaderas se deberá presentar un proyecto en el que se resuelvan la eliminación de purines y estiércoles, así como la depuración de aguas residuales y eliminación de cadáveres de animales; no se permite el vertido libre a cauces o caminos y la producción de impacto ambiental.

c) Forestal

Explotación de bosques y zonas de pastos y matorrales.

d) Actividades cinegéticas

Son las ligadas a la explotación de la fauna por la caza y la pesca.

Deberán cumplir toda la legislación vigente referida a ambas materias, tanto estatal como autonómica. Las edificaciones e instalaciones que se permiten, se regulan en cada clase de suelo.

e) Actividades extractivas (canteras y actividades mineras)

Son las que vienen condicionadas por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo. Se incluyen las extracciones de gravas y arenas en las zonas de policía de los cauces fluviales.

Deberán cumplir los requisitos exigidos por la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio y Real Decreto 1994/1982 de 15 de octubre sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras y demás legislación autonómica que le sea de aplicación.

En todos los casos se deberá elaborar un Análisis de Implantación Ambiental, y su autorización urbanística se basará en que las medidas correctoras de la actividad sean adecuadas a juicio del Organismo competente para su autorización.

Al finalizar el período de explotación, los concesionarios están obligados a reponer el paisaje natural, reponiendo la capa de tierra vegetal y la flora, para lo cual deberán presentar las correspondientes fianzas.

Se redactarán proyectos con las medidas correctoras necesarias debidamente presupuestadas, las cuales irán avaladas al 100%.

2º- Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano.

a) Instalaciones especiales

Mataderos: cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura.

Cementerios: se atenderán al Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, Decreto de 20 de julio de 1974 y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas.

Vertederos: Para su autorización deberá garantizarse que cumplan con la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre recogida de Deshechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Reglamento de Actividades. Serán necesarios estudios previos sobre el sistema de control, compactación y tratamiento, así como posibles afecciones por vientos y olores.

Todos los vertederos existentes que no cumplan con la normativa citada, estarán fuera de ordenación.

b) Campamentos de turismo (Camping)

Se atenderán a lo establecido en el Decreto 168/1996 de 27 de junio de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo, resto de normativa autonómica y demás normativa concurrente. Los campamentos juveniles se atenderán al Decreto 2253/74 de 20 de julio.

La capacidad de las instalaciones estará comprendida entre un mínimo de 50 campistas y un máximo de 300, con independencia del tipo de alojamiento utilizado, (tienda o caravana). La superficie mínima de la parcela sobre la que se asiente deberá ser de 5.000 m².

Para su autorización deberán presentar proyecto en el que se especifiquen todos los datos técnicos y de diseño que se señalan a continuación:

Localización: se situarán fuera de la zona inundable por la máxima crecida en un período de retorno de 500 años, y como mínimo a 25 m del cauce de ríos. La distancia mínima entre dos campamentos será de 1.000 m.

Acceso: contarán con acceso mediante carretera o camino asfaltado con doble sentido de circulación. El viario interior tendrá como mínimo 3 m de anchura.

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada cuatro campistas.

La existencia de este viario e infraestructuras que exijan las instalaciones, no dará derecho en ningún caso a la reclasificación del suelo.

Instalaciones y servicios: se dotará de agua y energía eléctrica a todas las plazas previstas para caravanas. Se instalarán tomas de ambos servicios para el resto de las plazas a una distancia máxima de 15 m.

Habrás aseos y servicios higiénicos en número y condiciones exigidas por la legislación específica.

Se instalará un sistema de depuración biológico con capacidad adecuada y garantía de conservación y mantenimiento.

Las plazas de acampada estarán retranqueadas respecto al borde de la finca un mínimo de 2 m. Este espacio estará plantado con árboles o arbustos.

Las edificaciones de instalaciones y servicios tendrán una sola planta, con una altura máxima de 3,50 m.

El área dedicada a plazas de acampada, no superará el 75% de la superficie total, estando dedicado el restante 25% a instalaciones, servicios y espacios verdes. Los espacios verdes y deportivos nunca serán inferiores al 15% del total.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública

Se pueden situar en Suelo Rústico siguiendo el trámite señalado en el art. 25 de la L.U.

La Comisión Provincial de Urbanismo podrá, en los casos que considere necesario para resolver las condiciones de acceso, comunicaciones, servicios de abastecimiento y saneamiento de agua, etc., exigir la redacción de un Plan Especial.

d) Obras públicas e infraestructuras, así como las instalaciones vinculadas a ellas. Los usos que se establezcan en las citadas instalaciones deberán ser compatibles con la Ley de Carreteras y su Reglamento, autonómico o estatal según el ámbito de que se trate.

3º Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos, mediante el mismo procedimiento señalado en el artículo 25 y respetando las diferentes categorías de suelo.

a) Viviendas unifamiliares que no formen núcleo de población.

b) Construcciones e instalaciones características de los asentamientos tradicionales.

c) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación, respetando las condiciones del suelo rústico sobre el que se asienten, de construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º- Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo Rústico aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resulten incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos

usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

4.04.04. Régimen de licencias

Estarán sujetas a licencia en el suelo rústico las siguientes actuaciones:

- Obras civiles de todas clases. (Infraestructuras de cualquier tipo)
- Movimientos de tierras de todas clases salvo las que se refieran a labores agrícolas ordinarias.
- Apertura de caminos y modificación o ensanchamiento de los existentes.
- Obras de edificación de nueva planta de todas clases.
- Ampliación de las edificaciones existentes y su reforma cuando suponga alteración de su aspecto exterior.
- Demoliciones parciales o totales de las edificaciones y demás construcciones existentes.
- Establecimiento y apertura de cualquier tipo de actividad complementaria o compatible con el uso característico así como sus modificaciones.
- Explotaciones nuevas y canteras de todo tipo.
- Segregaciones de fincas que produzcan parcelas registrales menores del doble de la unidad mínima de cultivo fijada por el Ministerio de Agricultura.
- Parcelaciones.
- Ocupación, desviación y modificación -aunque sea provisional- de los cauces públicos y sus zonas de protección.
- La colocación de publicidad y carteles.
- Talas de árboles salvo las propias de la explotación forestal debidamente autorizadas por la legislación.

4.04.05. Procedimiento de las actuaciones sometidas a licencia

Las actuaciones sometidas a licencias se tramitarán de acuerdo a los procedimientos que se detallan a continuación:

a) Régimen común: Estarán sometidas a licencia en la forma que se fija en el TÍTULO III de estas Normas todos los actos relativos al uso del suelo definidos como usos característicos y complementarios.

Los usos condicionados deberán contar además de las licencias urbanísticas y sectoriales del régimen común, con la autorización previa de la Administración de la Comunidad Autónoma.

b) Régimen especial: Estarán sometidos al régimen especial que se detalla en el TÍTULO III de estas Normas aquellas obras y actividades no prohibidas expresamente por estas Normas Urbanísticas que por su naturaleza o ubicación están sometidas a regímenes sectoriales específicos y por tanto requieren autorizaciones administrativas previas a la licencia municipal de instalación y obras.

c) Las instalaciones y edificaciones que pueden acogerse al régimen del artículo 19 de la Ley de Urbanismo, serán únicamente las que se refieren a los usos que se autorizan en suelo rústico como complementarios o como compatibles condicionados o no en las distintas categorías de suelo que se fijan y se regirán por las condiciones y procedimientos que fijan los artículos anteriormente indicados.

4.04.06. Régimen transitorio

1. Para las instalaciones localizadas en suelo rústico existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NN.SS., y declaradas fuera de ordenación, se establece un régimen transitorio basado en las condiciones de ordenación y aprovechamiento existente.

2. Será posible realizar en estas instalaciones obras de ornato, mantenimiento y consolidación de la edificación así como obras de reforma que no lleven aparejado incremento de superficie o volumen edificable.

3. Deberán ajustarse, en su caso, a las determinaciones relativas a control y limitación de actividades así como a las normas generales de uso que se enuncian en el TÍTULO V del presente texto normativo. Si el ajuste de estas Normas de uso es considerado imprescindible por los servicios técnicos municipales, por existir en su desarrollo peligrosidad manifiesta, se pondrá en conocimiento de la propiedad quedando ésta obligada a la restitución del orden urbanístico infringido en aplicación a la normativa de las Normas Urbanísticas.

4. La ampliación de las instalaciones existentes dentro de los límites de la parcela será objeto de regulación mediante las determinaciones de los artículos 15 al 18 de la Ley del Suelo, exigiendo declaración de utilidad pública.

4.04.07. Normas concurrentes

Son de aplicación en esta clase de suelo, en razón de la materia, las normativas que afectan a vías de comunicación, (Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y Ley de Carreteras del Estado y su Reglamento, en las carreteras que sean de su competencia), infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; aguas corrientes, lacustres o embalsadas, (Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985 y Reglamento de Dominio Público Hidráulica), etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente, tienen el carácter de previas a la licencia municipal, pero en ningún caso sustitutoria de la misma.

Sección 2ª Normativa para cada tipo de suelo rústico

Apartado 1 Normas para el suelo rústico de régimen común.

4.04.08. Definición

Suelos agrícolas o de pastos de calidad media cuyo destino preferente debe de ser la continuidad en su utilización actual, aunque con mayor tolerancia en las posibilidades de utilización alternativas y, en particular, en la posible ubicación de polígonos e instalaciones de carácter agropecuario.

4.04.09. Condiciones de actuación

Las actuaciones singulares se regirán por la presente normativa. Las actuaciones que impliquen creación de polígonos agropecuarios o que afecten a extensiones superiores a 25.000 m², requerirán la tramitación del oportuno Plan Especial.

4.04.10. Régimen de Usos

1. Usos característicos: El agrícola, ganadero, cinegético y similares.

2. Usos complementarios: Instalaciones y obras directamente relacionadas con las explotaciones agrarias y resto de usos característicos, que no impliquen edificaciones permanentes diferentes a las que se regulan más adelante. Dentro de aquéllas se incluyen las operaciones de mejora de suelos, nivelación, regadío, estructuras ligeras de protección de cultivos, etc.

3. Usos condicionados: son usos condicionados los siguientes:

a) Usos de almacenaje y primera manipulación de productos agrarios o instalaciones no familiares de tipo ganadero. En ambos casos asegurando dentro de la parcela el suministro de agua y la eliminación de residuos de forma técnicamente satisfactoria de manera que no se contaminen cursos de agua, terrenos, ni el subsuelo.

b) Instalaciones de camping de carácter temporal de tamaño máximo 1 ha, con acceso asegurado por camino público y distancia inferior a 500 m de una carretera nacional o comarcal.

c) Industrias extractivas condicionadas a la restitución del paisaje a la situación primitiva, incluyendo la reposición de la capa de tierra vegetal, y cumpliendo todos los requisitos especificados en el punto 4.04.03.e).

d) Instalaciones de servicio o equipamiento de interés social y utilidad pública que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano.

e) Polígonos agropecuarios de extensión no superior a 50.000 m² destinados a alojar industrias de transformación agraria o instalaciones ganaderas que por su tamaño y requerimientos infraestructurales no tienen cabida en las demás categorías de suelo no urbanizable ni tampoco en el perímetro urbano de los pueblos.

f) Usos clasificados en la Ordenanza de Clasificación de Actividades como Categoría IV, con informe preceptivamente favorable de la Consejería de Agricultura sobre ausencia de perjuicios medio ambientales inaceptables.

Se considerará que las actividades han de incluirse en Categoría IV, y sólo son admisibles en ella, cuando su grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad, con las medidas correctoras posibles, es tal que imposibilita su compatibilidad dentro del perímetro urbano.

Estas actividades deberán localizarse en suelo rústico de régimen común, si es posible calificarlas como de utilidad pública e interés social.

g) Se admite la vivienda unifamiliar, siempre y cuando no constituya núcleo de población y se compute su edificabilidad a todos los efectos.

h) Antenas de telefonía, siempre que se sitúen a más de 400 m de distancia de cualquier núcleo urbano.

4. Usos prohibidos: Se prohíben el resto de los usos no especificados como característicos, complementarios o condicionados.

4.04.11. Régimen de la edificación

1. Tipo de edificación: Se admiten los tipos relacionados con los usos complementarios y condicionados siempre que cumplan las condiciones de parcela, ocupación y volumen que se describen a continuación.

2. Condiciones de parcela y actuación:

a) La parcela mínima para actuaciones aisladas se establece en 3.000 m². En el caso de apriscos para ganado ovino, se permitirán parcelas de 600 m².

Se requiere acceso por vía pública con frente mínimo de 25 ml. El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones se establece en un 10%; los retranqueos mínimos a todos los linderos serán de 7 ml. Se recomienda situar la edificación lo más próxima posible al acceso, respetando los retranqueos, para evitar la formación de caminos en el interior de las fincas.

b) En el caso de polígonos agropecuarios o de actuaciones aisladas tramitadas a través de un Plan Especial se permitirán parcelas mínimas de 3.500 m² con frentes mínimos de 30 ml y ocupación máxima de parcela del 30%. El Plan Especial correspondiente podrá modificar razonadamente estas determinaciones.

3. Condiciones de edificación:

a) En actuaciones aisladas el tamaño máximo de las edificaciones no superará los 1.000 m² y la altura máxima de cornisa o alero será de 6,50 siendo la de cumbrera no superior a 9 ml. En caso de vivienda, tendrá una sola planta, la altura de cornisa no superará los 3,50 m y no tendrá más de 250 m² construidos, que computarán a todos los efectos.

En el caso de apriscos para ganado ovino, en parcela inferior a 3.000 m², la superficie máxima será de 300 m².

b) En actuaciones reguladas a través de un Plan Especial será éste el que establezca las condiciones de volumen complementarias.

c) Las edificaciones e instalaciones se adecuarán estética, compositiva y constructivamente al medio circundante.

Apartado 2 Normas para el suelo rústico de entorno urbano

4.04.12. Definición

Son aquellos terrenos inmediatos a los núcleos de población, que se considera necesario preservar, para evitar la implantación de usos que dificulten el futuro desarrollo de los mismos o para proteger las perspectivas visuales del entorno, así como evitar desarrollos en zonas no deseadas.

4.04.13. Régimen de usos

Uso característico: El agropecuario

Usos complementarios: Las infraestructuras y obras públicas, así como las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, siempre y cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o en un instrumento de ordenación territorial.

Usos condicionados: El resto de usos que no estén prohibidos, en especial las edificaciones e instalaciones agropecuarias, cinegéticas y similares, construcciones propias de asentamientos tradicionales, ampliaciones y reformas de construcciones e instalaciones existentes; etc.

Usos prohibidos:

a) Las actividades extractivas, incluidas las mineras, canteras, extracción de áridos, etc.

b) Los usos industriales, comerciales y de almacenaje y sus instalaciones y edificaciones.

c) Las antenas de telefonía y similares.

d) Las edificaciones residenciales.

4.04.14. Régimen de la edificación

1. Tipo de edificación: Se admiten los tipos relacionados con los usos condicionados siempre que cumplan las condiciones de parcela, ocupación y volumen que se describen a continuación.

2. Condiciones de parcela y actuación:

a) La parcela mínima para actuaciones aisladas se establece en 3.000 m².

Se requiere acceso por vía pública con frente mínimo de 40 ml. El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones se establece en un 10%; los retranqueos mínimos a todos los linderos serán de 8 ml. Se recomienda situar la edificación lo más próxima posible al acceso, respetando los retranqueos, para evitar la formación de caminos en el interior de las fincas.

3. Condiciones de edificación:

a) En actuaciones aisladas el tamaño máximo de las edificaciones no superará los 1.000 m² y la altura máxima de cornisa o alero será de 6,50 siendo la de cumbrera no superior a 9 ml. En caso de vivienda, tendrá una sola planta, la altura de cornisa no superará los 3,50 m y no tendrá más de 250 m² construidos, que computarán a todos los efectos.

b) En actuaciones reguladas a través de un Plan Especial será éste el que establezca las condiciones de volumen complementarias.

c) Las edificaciones e instalaciones se adecuarán estética, compositiva y constructivamente al medio circundante.

Apartado 3 Normas para el suelo rústico con protección natural de cauces hidrológicos

4.04.15. Definición

Las Riberas del Sistema Hidrológico se definen como las bandas que bordean los principales cursos de agua que discurren por el municipio, así como lagunas y pantanos, y que por su carácter de fragilidad e interés ecológico y ambiental es necesario proteger especialmente. Todos ellos están sometidos a lo dispuesto por la Ley de Aguas, 29/85 de 2 de agosto. El objetivo de esta protección es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica, la preservación de los ecosistemas vinculados a las zonas húmedas y la conservación de la calidad de las aguas.

4.04.16. Condiciones de actuación

Según fija la Ley de Aguas, se definen dos franjas, una de 5 m de servidumbre, y otra de 100 m de policía, medidas a ambos lados de los ríos, y desde el borde de las lagunas y pantanos. Dentro de la franja de cinco metros, tal y como establece el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.), no se podrán efectuar obras de ningún tipo, ni cerramiento de la misma. En la de 100 m, cualquier modificación de las condiciones naturales o actividad, necesitará autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo. Además se fija una banda de protección, de carácter más restrictivo, de 25 m en cursos continuos y de 10 m en discontinuos. En las acequias no señaladas específicamente, será de cinco metros. Estas bandas se medirán a partir de las líneas de borde del cauce alcanzado en las máximas crecidas ordinarias. En esta franja cualquier actuación estará regulada por las presentes Normas y por los reglamentos específicos: Ley de Agua de 2 de agosto de 1985 y Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

4.04.17. Régimen de usos

1. Usos característicos: El uso característico de estas bandas integra la regularización de los cauces, la conservación de los caudales hídricos, etc.

En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que destruyan zonas arboladas (chopos u otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y libre utilización de las márgenes.

2. Usos complementarios: Serán usos complementarios en esta categoría de suelo los agrícolas-hortofrutícolas siempre que no interfieran con la utilización pública de las riberas y que cumplan la legislación vigente en lo que se refiere a utilización de caudales de agua y

comercialización con suficientes garantías higiénicas de la producción. En las zonas de huertas se podrán autorizar pequeñas construcciones que no impliquen obras de urbanización ni suministro de energía en las condiciones que se reseñan en el apartado siguiente.

3. Usos condicionados: Se permiten las actividades extractivas de gravas y arenas, en las zonas de policía de los cauces, con las condiciones señaladas en el punto 4.04.03.

Actividades indispensables para el establecimiento y conservación de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos que deban situarse imprescindiblemente en esos terrenos.

Instalaciones menores no permanentes, vinculadas a actividades recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con la naturaleza.

4. Usos prohibidos: Se prohíben todos los demás usos no especificados en los puntos anteriores. Especialmente los vertidos que no se hayan sometido a tratamiento de depuración biológica, y el depósito de residuos sobre el terreno.

La ganadería intensiva, los movimientos de tierra y la cubrición de los cauces.

4.04.18. Régimen de la edificación

1. Tipos: En principio esta categoría de suelo no es edificable. Ya se ha hecho referencia a que sólo se pueden permitir obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares.

Las casetas auxiliares en las zonas de huertos serán edificaciones elementales de superficie máxima 6 m², que no impliquen obras de cimentación y urbanización de importancia. En ningún caso contarán con servicios higiénicos ni podrán ser una forma sustitutoria de la vivienda secundaria.

2. La altura máxima de las construcciones elementales en las zonas de huertos será de 2,50 m

3. Los conceptos de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, etc. carecen de significado en esta categoría de suelo rústico protegido.

4. Condiciones de cierre: En ningún caso el cierre de huertos o fincas colindantes con la zona de servidumbre de ribera podrá hacerse con materiales opacos. Tan sólo se permitirán cierren vegetales o de malla metálica translúcida o, en su caso, de madera de altura no superior a 1,40 m.

No se permitirán cierren con materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, etc.), ni celosías de hormigón o cerámica, etc. Normas para el suelo forestal protegido

Apartado 4 Normas para el suelo rústico con protección natural de carácter Forestal

4.04.19. Definición

Se entiende por Suelo Forestal Protegido las zonas de suelo forestadas o forestables, que son significativas por las especies que las componen, por su edad, porte o densidad, por su valor paisajístico, ecológico o recreativo o por combinación de estas características, y que aparecen definidas en la documentación gráfica de las Normas.

4.04.20. Régimen de usos

1. Uso característico: El uso característico es el forestal, entendiendo por este todas las labores de conservación y mejora del bosque, tales como podas, claros autorizados, limpieza, operaciones fitosanitarias, etc., desarrolladas conforme al régimen específico de la legislación de Montes.

2. Usos complementarios: Se permiten los siguientes usos complementarios del definido como característico: instalaciones de vigilancia y control del bosque, instalaciones técnicas o científicas de investigación y estudio de las zonas forestales, etc.

En cualquier caso, estos usos complementarios necesitarán licencia por el procedimiento especial definido en el artículo 4.06.04-b y se atenderán a las condiciones de edificación que se prescriben más adelante.

3. Usos condicionados: En localizaciones especiales y por el procedimiento especial definido por el artículo 18.1 de la Ley del Suelo, se podrán conceder licencias para la instalación de otros usos ligados con el disfrute educativo y recreativo del bosque, tales como:

– Centros juveniles o infantiles

– Zonas de picnic y fin de semana (instalaciones al aire libre).

Se elegirán siempre zonas que por su topografía y vegetación sean compatibles con el uso seleccionado, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio (tales como talas masivas, movimientos de tierras, etc.). Siempre que se trate de montes públicos o comunales, las instalaciones se autorizarán en régimen de concesión y en precario, sujetos a posteriores decisiones sobre utilización y cuidado del bosque.

a) No se efectuarán obras de urbanización relevantes, tales como construcción de plazas de aparcamiento, trazado de vías rodadas nuevas que alteren la morfología del medio, etc.

b) Las obras de urbanización e infraestructuras se realizarán alterando lo menos posible el medio original y solventando de manera satisfactoria todos los problemas de vertidos sólidos y líquidos y de suministro de agua o energía si se requieren.

c) Las edificaciones permisibles se atenderán en todo caso a las condiciones que se especifican en el apartado siguiente.

4. Usos prohibidos: Se prohíben todos los demás usos no coincidentes con los característicos, complementarios o condicionados antes definidos.

4.04.21. Régimen de la edificación

1. Tipo de edificación: Ya ha quedado señalado en los artículos anteriores. Se tratará siempre de edificaciones exentas, sin medianerías, con cubiertas a dos o cuatro aguas.

2. Los conceptos de parcela mínima, separación a linderos de la edificación, edificabilidad y ocupación máxima carecen de significado, dadas las condiciones de uso y los tipos edificatorios regulados en esta Norma.

Tan sólo se limitan la altura máxima, que se fija en 4,50 m de altura total (de coronación de la cubierta del edificio) y la superficie máxima de cada cuerpo construido que se fija en 100 m². Quedan exentos de esta limitación de altura los tramos de vigilancia de bosques e instalaciones semejantes.

3. Cierres: No se permiten otros cierres que los vegetales, los efectuados con vallas metálicas cuando así lo requiera la seguridad o conservación del monte, o los efectuados con métodos tradicionales.

4. Las construcciones deberán ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores. No se prejuzga su estilo o norma compositiva, aunque se recomienda la utilización de volúmenes simples (cúbicos o sus combinaciones), de tejados a 2 ó 4 aguas con las variantes, inclinaciones, materiales y colores tradicionales.

Apartado 5 Normas para el suelo rústico con protección agrícola

4.04.22. Definición

Se trata de suelos caracterizados como zonas fértiles, de suave topografía, cuyo uso actual debe conservarse y preservarse de las posibles instalaciones indiscriminadas de usos urbanos, y en particular, de parcelaciones urbanísticas y edificación residencial.

4.04.23. Condiciones de actuación

En estas zonas se cumplirá estrictamente toda la reglamentación sectorial relacionada con el medio y formas de explotación agrícolas peculiares. En particular la reglamentación del Ministerio y Consejería de Agricultura, IRYDA, ICONA, etc.

4.04.24. Régimen de usos

1. Usos característicos: El agrícola en todas sus variantes compatibles con la fertilidad del terreno, régimen de riego y reglamentaciones sectoriales.

2. Usos complementarios: Se autorizan usos, instalaciones y obras, directa, física y locacionalmente relacionadas y dependientes de la explotación agrícola principal, no solo por el hecho de pertenecer a la cadena de producción de dicha explotación, sino por suponer la ordenación más racional y/o tradicional del proceso productivo, que no impliquen edificaciones permanentes diferentes a las que se especifican más adelante. Dentro de aquéllas se incluyen las operaciones de mejora de terrenos, nivelación, riego, estructuras ligeras de protección de los cultivos frente a las inclemencias climáticas.

3. Usos condicionados: En esta categoría de suelo podrán instalarse usos de almacenaje y primera manipulación de productos agrícolas que por su tamaño, características y relaciones funcionales no tienen cabida dentro de los perímetros de suelo urbano de los núcleos de población.

Actividades indispensables para la instalación y mantenimiento de infraestructuras básicas o servicios públicos, siempre que se demuestre la imposibilidad de un trazado o ubicación alternativo, que pueda evitar esta clase de suelo.

Se permite la vivienda si fuera necesaria para la explotación, con las siguientes condiciones: la finca tendrá al menos la superficie mínima de cultivo establecida legalmente, la superficie edificada no superará en ningún caso los 150 m² en dos plantas, de altura máxima 7,50 m y no formará núcleo de población.

4. Usos prohibidos: Todos los distintos del característico, complementarios y condicionados.

4.04.25. Régimen de la Edificación

1. Tipo de la edificación: Naves de almacenaje y primera manipulación de productos agrarios.

2. Parcela mínima y condiciones de ocupación: La parcela mínima, en caso de no estar señalada por los organismos competentes, será de 10.000 m², el porcentaje de ocupación no superará el 5% y la edificabilidad máxima será de 0,1 m²/m²s. Será preciso que dicha parcela dé frente a camino público en una longitud de al menos 40 m. La edificación se alejará de cualquier lindero una distancia no inferior a 8 ml y, en todo caso, la preceptiva en relación con las distintas vías de comunicación y su categoría. Se situará preferentemente próxima al acceso, para evitar caminos interiores. Quedan prohibidas todo tipo de parcelaciones con fines urbanísticos así como las obras de urbanización directa o indirecta relacionadas con tales fines; así como las subdivisiones que signifiquen disminución en relación con la unidad de cultivo mínimo señalada por la legislación agraria y, en su caso, por el régimen de Concentración Parcelaria.

3. Condiciones de edificación: La superficie máxima de la edificación será de 1.000 m² y deberán de cumplir el régimen sectorial de distancias dimanado del RAMINP y de cualquier otra reglamentación sectorial que le sea de aplicación.

La altura máxima del alero será de 5,50 ml y la cumbrera no superará los 7,50 ml.

Se deberán asegurar las condiciones higiénicas reglamentarias en el suministro de agua y evacuación de residuales, si fueran necesarias para la instalación de que se trate.

En caso de vivienda, esta se desarrollará en una sola planta, la altura de alero no superará los 3,50 m y su superficie construida será inferior a 250 m².

4. Cierres: Las fincas o unidades de cultivo podrán cerrarse con elementos vegetales (árboles de lindero, etc.) o artificiales, siempre que éstos no sean materiales sólidos opacos de altura superior a 0,80 ml.

Se permiten mallas metálicas translúcidas o cierres de espinos, de altura en ambos casos inferior a 1,80 ml.

Apartado 6 Normas para el suelo rústico con protección cultural

4.04.26. Definición

Son aquellos suelos en los que se sitúan inmuebles catalogados por las NNSS y el entorno de los mismos, que se considera conveniente preservar de actuaciones edificatorias.

En el caso del municipio que nos ocupa se trata de dos áreas en el entorno de las ermitas de Santa Ana y del Santo Cristo, ambas en Santa Colomba.

4.04.27. Condiciones de actuación

En las zonas señaladas en los correspondientes planos, en una banda perimetral de 100 m, no se permitirá la ejecución de ninguna edificación o instalación permanente.

4.04.28. Régimen de usos

1. Usos característicos: Son los usos que corresponden a la zona dentro de la cual se encuentra englobada cada uno de los enclaves de esta categoría.

2. Usos complementarios: Aquellos que conlleven instalaciones temporales desmontables, como fiestas, romerías o celebraciones tradicionales de la población, vinculados a la edificación catalogada.

3. Usos prohibidos: Todos los no englobados en los dos apartados anteriores y especialmente los que impliquen instalaciones o edificaciones permanentes.

4.04.29. Régimen de la Edificación

1. Tipo de edificación: Ya ha quedado señalado en los artículos anteriores. Se tratará siempre de

construcciones e instalaciones desmontables y con carácter temporal, vinculadas a eventos locales, como quioscos de bebidas, atracciones de feria y similares.

Apartado 7 Plantaciones arbóreas

4.04.30. Definición

Regula este apartado la distancia a la que deben situarse las plantaciones arbóreas de los predios colindantes en función de sus características, con el fin de evitar perjuicios a las explotaciones agrícolas.

Para proceder a la plantación de especies arbóreas es necesaria la obtención previa de la correspondiente Licencia municipal.

4.04.31. Zonas de aplicación

La limitación de plantaciones arbóreas afecta al suelo rústico especialmente protegido por razones agrícolas, así como a aquel que cuenta con regadío o está concentrado, y por tanto es idóneo para el cultivo y puede verse afectado por la plantación de árboles en sus linderos. Se denominará Zona de Plantación Limitada, siendo el resto Zona de Plantación Ordinaria.

4.04.32. Distancias de las plantaciones

a) En la zona de plantación limitada, la distancia mínima para plantar árboles de gran porte, maderables o leñosos, será de 10 m a los linderos Norte y Este, y de 5 m a los linderos Sur y Oeste de la finca afectada.

Para árboles frutales bajos la distancia será de 3 m y para los altos 6m. Para viveros, la distancia será de 4 m siempre y cuando las plantas no pasen de tres años. Para arbustos y cierres vegetales no se fija distancia, salvo que se demuestre peligro de daños para el colindante, en cuyo caso la distancia será de 3 m.

b) En las zonas de plantación ordinaria, la distancia que regirá para árboles altos de cualquier especie, maderables o leñosos, será de 4m, salvo que la finca colindante esté incluida en la zona de plantación limitada, en cuyo caso regirán las distancias del párrafo anterior. En caso de existir un camino entre ambas zonas, se mantendrán estas últimas. Para el resto de plantaciones, árboles frutales, viveros, arbustos, etc. regirán las distancias del punto a).

c) En las presas de riego, acequias, redes de agua y alcantarillado, la distancia para cualquier especie arbórea será de 5 m.

d) En los caminos públicos, la distancia será de 5 m, y se medirá desde la arista exterior de la cuneta, comprendiendo a ésta como parte del camino, y si no estuviera bien delimitada se contará desde el límite de la finca en que se plante.

e) En los bordes de las carreteras se estará a lo que señale la Administración que sea titular de las mismas.

f) Respecto de las edificaciones que se encuentran en suelo rústico, la distancia mínima será de 20 m, y al límite del suelo urbano de los diferentes núcleos se establece en 100 m.

g) En Suelo Urbano se prohíbe la plantación de chopos o de otros árboles susceptibles de alcanzar una altura superior a 5 m.

Apartado 8 Núcleo de población.

4.04.33. Definición de núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población, la asociación de elementos destinados a residencia, que pudieran llegar a requerir actuación de tratamiento conjunto de infraestructuras básicas, (abastecimiento, saneamiento, energía, etc.). En nuestro caso se daría con una densidad de edificación superior a dos viv./ha.

4.04.34. Riesgo de formación de núcleo

Para evitar que se formen núcleos de población en el Suelo Rústico de régimen común, se imponen una serie de condiciones:

1ª La superficie mínima de parcela será de 3.000 m²

2ª La separación o retranqueo mínimo de la edificación a los límites de la parcela será de 10 m.

3ª La Administración exigirá, para otorgar una licencia, la demostración razonada de que dicha licencia no supone la aparición de núcleo de población. A estos efectos se podrán requerir cuantos datos de situación y estado de la edificación del entorno próximo a la parcela sean precisos para analizar la situación urbanística de la zona.

El criterio práctico para apreciar el riesgo de formación de núcleo de población será el siguiente:

Colocando un hexágono regular de 100 m de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo a todas las posiciones posibles, en ninguna de ellas quedarán comprendidas tres o más edificaciones previas a la que es objeto de licencia.

En todo caso se impedirá todo desarrollo lineal en dicho suelo, (tres o más edificaciones a lo largo de vías existentes), así como la agrupación de viviendas con elementos de urbanización común e impropias de fines rústicos, como la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados por estas Normas.

El incumplimiento de cualquiera de estas determinaciones advertirá del peligro de formación de núcleo de población, con las consecuencias del artículo 85.1 del T.R.L.S. de 1.976.

Apartado 9 Estudios de impacto ambiental

4.04.35. Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que puedan verse afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1.986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

4.04.36. Fines

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Igualmente cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

4.04.37. Método

El método para realizar los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema:

1- Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir el impacto, en donde se definirá el estado previo de los aspectos básicos a los que pueda afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como social, urbano, económico, etc.

2- Identificación de los elementos del proyecto, en donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3- Confrontación de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4- Valoración de las alteraciones, donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5- Medidas correctoras, en donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá de ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

CAPÍTULO 5 REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Sección 1ª Regulación General de las Determinaciones

4.05.01. Objeto y regulación de los ámbitos

Las Normas Urbanísticas definen una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general de las Normas en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos y a un régimen especial de aplicación para cada tipo de ámbito.

Apartado 1 Clasificación.

4.05.02. Clases de ámbitos

Se contemplan para cada clase de suelo los siguientes tipos de ámbitos:

- En suelo urbano consolidado: Áreas de actuación directa.
- En suelo urbano no consolidado: Sectores y Unidades de Actuación.

Actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para el desarrollo de acciones públicas.

4.05.03. Áreas de actuación directa en suelo urbano

1. Son aquellas partes del suelo urbano consolidado cuyo régimen es el de actuación directa definido en el TÍTULO IV de las presentes Normas, y que en consecuencia resulta ordenado exhaustivamente por las Normas Urbanísticas a través de su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada y de su Ordenanza de Edificación y Usos que determina la cantidad y la forma del aprovechamiento edificatorio y el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.

2. Para los predios incluidos en este tipo de ámbito las determinaciones de las Normas Urbanísticas tienen carácter vinculante en su totalidad; la modificación de las mismas se regula por el procedimiento general descrito en el TÍTULO II de estas Normas. El régimen de concurrencia de las determinaciones será también el general definido en el citado TÍTULO II.

4.05.04. Sectores y Unidades de Actuación en Suelo Urbano no consolidado

1. Son ámbitos incluidos en el suelo urbano no consolidado o semiconsolidado para los que las Normas Urbanísticas proponen un sistema específico de ordenación de detalle o de gestión, cuya resolución detallada se aplaza en el tiempo.

2. Su regulación se recoge de forma indicativa en los planos de la serie C y en su correspondiente Ficha de Ámbito.

Apartado 2 Determinaciones y documentación de los ámbitos.

4.05.05. Determinaciones Generales

1. La asignación de uso global se recoge en la serie B-2: Sistemas Generales y Calificación Global y remite al TÍTULO V: Normas Generales de los Usos y de la Edificación de estas normas.

2. En los planos de la serie C: Alineaciones y calificación pormenorizada se les asigna, al igual que para todo el suelo incluido en el perímetro urbano, uso característico y Ordenanza de Edificación y Usos. Tal documento remite al TÍTULO V y al TÍTULO VI.

Para las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado se refiere sólo al régimen de usos o a la Ordenanza íntegra según señala la correspondiente Ficha de Ámbito.

4.05.06. Determinaciones específicas

Las Fichas de Ámbito definen la clase de los suelos, su calificación global y superficie, y dentro de cada una de éstas, las calificaciones pormenorizadas y superficies que contienen; asimismo se señalan las Ordenanzas de aplicación en cada superficie calificada, su edificabilidad si es ésta la tomada como base y el aprovechamiento total obtenible con dicha edificabilidad y la superficie de calificaciones lucrativas.

También se recogen el instrumento de desarrollo de planeamiento, y se define en algunos casos el sistema de actuación, y la iniciativa de desarrollo.

Apartado 3 Régimen de vinculación y concurrencia de las determinaciones de ámbitos.

4.05.07. Determinaciones vinculantes

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación de los ámbitos las siguientes:

– La calificación pormenorizada y las Ordenanzas de aplicación de los planos, en las Áreas de suelo urbano de actuación directa y en las Unidades de Actuación en suelo urbano, salvo precisiones previstas y permitidas por la propia Ficha de Ámbito.

– Las determinaciones señaladas con tal carácter en las correspondientes Fichas de Ámbito.

– Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la Ley del Suelo y en estas Normas Urbanísticas.

4.05.08. Determinaciones orientativas

Se considerarán determinaciones orientativas las siguientes:

– Todas las determinaciones no señaladas como vinculantes por estas Normas que se recogen en las Fichas de Ámbitos

TÍTULO V NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPÍTULO I NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª Condiciones Generales

5.01.01. Definición de parámetro regulador de la edificación

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Urbanísticas podrá, a través de las Ordenanzas de Edificación y Usos, contener sus propios parámetros reguladores.

Apartado 1 Definición de parámetros que afectan a la parcela

5.01.02. Area

Es la superficie de terreno delimitada por sistemas locales que presenta la misma calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

5.01.03. Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por las presentes Normas Urbanísticas y servirán para asegurar la unidad mínima de construcción.

5.01.04. Solar

Es aquella parcela que cumple lo preceptuado por el art. 4.03.12. de las presentes Normas y el artículo 22 de la L.U. 5/1.999.

5.01.05. Parcela mínima

1. Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 104 de la Ley de Urbanismo 5/1.999.

2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la Ordenanza de aplicación.

3. En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por preexistencias de la edificación existente (situaciones previas a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que:

– La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.

– Los servicios técnicos municipales estimen positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

5.01.06. Parcela máxima

1. Es la que establezca la Ordenanza u ordenación de aplicación como unidad máxima de construcción conjunta o unitaria.

2. En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

5.01.07. Dimensiones de las parcelas

Las establecidas por la ordenanza particular de edificación en cada caso.

a) Frentes mínimos o máximos de parcela.

Se entenderá mínimos o máximos de fachada a vía pública coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

b) Fondos mínimos o máximos de parcela.

Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular a la alineación de la fachada, debiendo cumplir la finca el fondo máximo o mínimo establecido por la ordenanza de edificación al menos en un 50% del frente mínimo definido en el punto precedente.

5.01.08. Alineación

Se entenderá por alineación la línea que separa el suelo de uso y dominio público y carácter demanial del suelo de dominio privado, patrimonial o público de carácter no demanial.

La alineación tiene el carácter general de irrebalsable por la edificación.

5.01.09. Rasante

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación de las Normas Urbanísticas, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca, en la línea antes mencionada, deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

Apartado 2 Definición de parámetros que afectan a la edificación

5.01.10. Retranqueo

Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al paramento o lindero que se indique. Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta:

a) Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del lindero posterior.

b) La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

5.01.11. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determina la Ordenanza particular.

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior y en este caso se denominará fondo edificable, que en todos los casos deberá considerarse como valor máximo tolerable para la edificación. El fondo edificable se medirá en cada punto de la línea de edificación en la perpendicular a ésta.

5.01.12. Superficie ocupable

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada Ordenanza, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.

2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc. señala la correspondiente Ordenanza.

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cubrición esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

b) En ningún caso el incremento de superficie ocupada por razón de patios podrá superar el 10% del porcentaje establecido de superficie ocupable en cada ordenanza particular.

4. Las construcciones entera o parcialmente bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario los límites de la alineación, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

5.01.13. Espacio libre de parcela

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento por las Ordenanzas de Edificación y Usos.

5.01.14. Superficie edificable

1. Es el valor máximo total, expresado en m²c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos.

2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

– La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas a aparcamientos en aplicación de la presente normativa, -salvo que estos aparcamientos estén situados en plantas sobre rasante-, o a instalaciones propias del edificio.

– La superficie construida de la primera planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de ésta, y por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m.

– Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados.

– Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.

– Los balcones y terrazas, siempre que estén cubiertos y cerrados por dos laterales, computarán al 50% su superficie edificada.

3. Quedarán excluidos del computo:

– Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

– Los soportales y plantas bajas diáfanas que no puedan ser objeto de cerramiento posterior.

– Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

– Las superficies de planta de entrecubiertas, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria y demás instalaciones comunitarias, así como trasteros, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del Artículo 5.03.02.

5.01.15. Superficie útil

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas 2 cm, en concepto de guardacielos y remates.

3. Además se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50% si carecen de cerramientos verticales y en un 100% en caso contrario.

5.01.16. Sólido capaz

Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la Ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

5.01.17. Longitud máxima de la edificación

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

5.01.18. Altura máxima de la edificación

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable, o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada. En el caso de que el techo de la última planta habitable sea un forjado inclinado la altura de la edificación se medirá como en el párrafo anterior y se le incrementará en una altura de 1,50 m.

2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias, se podrá subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

3. En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la ordenanza particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponde altura superior.

5.01.19. Altura máxima de coronación

Es la resultante de incrementar la altura máxima de edificación en:

– La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas.

– La correspondiente a la cumbre exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado.

5.01.20. Altura máxima en patios

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, depósitos de expansión, etc. o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

5.01.21. Altura máxima de cornisa

Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

5.01.22. Altura de la fachada

Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del último elemento construido.

5.01.23. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación

Con independencia de lo regulado en las Ordenanzas particulares se admitirán:

– Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 metros.

– Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45° apoyados en los bordes exteriores del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 4,50 m sobre la máxima de la edificación.

– Cuando la Ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en entrecubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.

– Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

– Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.

– Los elementos ornamentales aislados, que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la Ordenanza particular de la zona correspondiente.

– Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 m, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada, para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

5.01.24. Altura libre de planta edificada

Será la que determine la Ordenanza particular correspondiente, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

5.01.25. Planta baja

1. Se entenderá por planta baja aquella cuya cota de forjado sea igual o superior a la rasante del espacio de uso y dominio público del que le separa la alineación oficial.

5.01.26. Semisótanos

1. Se entenderá por planta semisótano aquella cuya cota negativa sea mayor de 0,30 m y menor de 1,50 m y permita su iluminación natural y su ventilación cruzada. La altura libre mínima será de 2,20 m.

5.01.27. Sótano

1. Se entenderá por planta sótano aquella que incumple desfavorablemente los parámetros exigibles para su clasificación como semisótano, definido en el artículo precedente. La cara inferior de su forjado superior, no podrá situarse a una altura superior a 0,70 m respecto de la rasante oficial de la alineación, o del terreno en caso de edificación aislada en interior de parcela.

5.01.28. Atico y entrecubierta

1. Planta ático es aquella comprendida entre la cara superior del forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta.

Podrá ir retranqueada o no respecto de las fachadas del edificio, cumpliendo las siguientes condiciones:

– Sin retranqueo: la altura máxima libre del paramento vertical de ambas fachadas será como máximo de 1,20 m. En caso de que la cubierta arranque directamente del forjado sin que exista paramento vertical, se denominará entrecubierta.

– Con retranqueo: este será, en relación a la fachada principal a viario, como mínimo de 4 m, y respecto a otras fachadas posteriores de 2,50 m.

Sección 2ª Condiciones Higiénicas y de Calidad de la Edificación Apartado 1 Condiciones de la edificación

5.01.29. Condiciones de las piezas habitables

1. Habitación exterior

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.

b) Están en alguna de las siguientes situaciones:

– Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.

– Los huecos se abren a un patio de manzana o parcela o de luces que cumpla la norma correspondiente a patios.

2. Habitación interior

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

3. Pieza habitable

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

4. Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

a) La ventilación puede ser:

– Directa, producida por huecos abiertos a fachadas o planos de cubierta.

– Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.

b) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación.

c) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos.

5. Soleamiento

a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

– Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de diciembre.

– Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45° trazado desde la altura máxima de coronación.

6. Iluminación

a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.

b) Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal a 0,75 m sobre el suelo.

5.01.30. Condiciones de los patios

1. Patios de manzana

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la Ordenanza de Edificación y Usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación

2. Patios de parcela

a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularmente en las Ordenanzas de Edificación y Usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.

c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las Ordenanzas correspondientes.

3. Patios de luces

Es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación naturales a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

– Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

– Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas no podrán reducirse con cuerpos salientes.

– El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

– Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio.

– En el caso de dejar medianeras al descubierto estarán a lo señalado en el art. 5.01.56.

b) En el caso de patios interiores sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial según el cuadro siguiente:

USO DE LOCAL	DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE	SUPERFICIE MÍNIMA	LUCES RECTAS MÍNIMAS
Dormitorios	0,30 H > 3,5m	H ² /8 > 8,0m ²	3,5m
Cocinas (sin dormitorios)	0,20 H > 3	H ² /10 > 7,0	3,0
Piezas no habitables	0,15 H > 3	H ² /20 > 6,0	3,0

NOTAS AL CUADRO: H es la altura del patio según el artículo 5.01.20.

– Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse invariables en toda la altura del patio, permitiéndose un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.

c) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

4. Patio abierto a fachada principal o posterior

Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio, cuando este retranqueo es superior a 2,0 ml. La longitud no superará 1/3 de la longitud de fachada, y la relación entre fondo y frente no será inferior a 1:1,5.

5. Patios mancomunados

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1,50 m.

6. Patio inglés

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio. En general no se permite.

7. Luz recta

Se entenderá por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior trazado desde cualquier parte del hueco considerado, medida desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

5.01.31. Condiciones de los elementos comunes

Serán de obligado cumplimiento la ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de barreras y su reglamento (Decreto 217/2001 de 30 de agosto), así como la NBE-CPI-96.

1. Acceso a las edificaciones

a) El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio privado deberá ser directamente colindante con un espacio libre público al menos en 1/8 de su perímetro y tener en la línea de contacto rasantes coincidentes.

b) La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, entre la alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8%.

c) Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos.

d) La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red vial no superará los 75 m.

2. Elementos de circulación interior

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

a) Las mesetas en plantas de pisos tendrán una superficie superior a 1,25 x 1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80 x 2,00 metros en caso de edificios de uso público.

b) Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 m.

c) Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de 3 viviendas o locales, tendrán una anchura libre mínima superior a 1,50 ml.

– La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

3. Portales y pasos de entrada de vehículos

a) El portal de entrada al edificio, tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal del doble de la anchura de la escalera con un mínimo de 2,50 ml. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 ml, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas.

c) El techo deberá recibir un tratamiento adecuado que garantice impermeabilidad y seguridad, pudiendo optarse por un falso techo que cumpla dichas condiciones, con objeto de ocultar descuelgues de bajantes u otros elementos constructivos.

4. Escaleras

a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 ml; no podrán tener rellanos partidos, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 ml, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 ml.

c) Si abren hacia el rellano puertas de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 ml. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 ml.

d) En edificios de hasta tres plantas (B+2+E), (entrecubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

e) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de la tabica estará comprendida entre 13 y 18,5 cm y el ancho de la huella será como mínimo de 28 cm.

5. Rampas

Se autoriza en el acceso a los edificios, situar una grada de 0,08 ml de altura máxima (medida en el centro de la grada o de la proyección de la puerta de acceso), para evitar la penetración de agua, sin necesidad de rampas auxiliares.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. El ancho mínimo será de 3,00 metros con el sobreaño necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 6,00 metros.

5.01.32. Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no sean utilizados

1. Cerramientos

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que como mínimo será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media a Santa Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero).

b) Los cerramientos deben de presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

2. Accesos provisionales a los locales

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta de chapa o madera con marco del mismo material convenientemente pintado con objeto de evitar el deterioro de los mismos.

Apartado 2 Condiciones de las instalaciones

5.01.33. Certificación de fin de obras

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente Apartado 2.

5.01.34. Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/79 de 16 de marzo, sobre Garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano y en virtud de las facultades propias de estas Normas Urbanísticas, no se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 928/79. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán toda la normativa vigente y en particular las siguientes disposiciones generales:

- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

- Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975 (BOE 1976-01-13).

- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.

- Orden del Ministerio de Obras Públicas de 28 de julio de 1974 (BOE 1974-10-02 y 03).

- Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por la capacidad de abastecimiento en base a las dotaciones de agua fría y caliente exigidas en las Normas vigentes de diseño.

3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- La continuidad del servicio, cuando pueda existir discontinuidad en el abastecimiento, por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de 1 día (a razón de 200 lit/habit./día ó 650 lit/viv./día).

- El grupo arrancará automáticamente una vez al día como mínimo para garantizar la renovación del agua del depósito regulador.

- La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario.

- La posibilidad de desagüe en todo punto de consumo.

- La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos llaves de paso y válvula de retención a la salida del contador entre éste y la llave de salida.

- La protección contra las heladas en todos los tramos donde exista este riesgo.

- La calorificación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.

- El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

- La posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

– La protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

5.01.35. Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales, se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano, resolviéndose en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.

De no existir el alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

5.01.36. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de saneamientos quedarán definidas por:

– La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

– Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.

– La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.

– La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradoras.

– Materiales decantables: 0,3 ml/l.

– KMnO₄: 100 mg/l.

– DBO₅: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaren.

5.01.37. Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1,5 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda cau-

sar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

– Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.

– Las Normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

5.01.38. Evacuación de basuras

Regirán las condiciones de la Ley 42/1975 de la Jefatura del Estado, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

5.01.39. Instalaciones de energía

1. Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las siguientes disposiciones legales:

– Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

– Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

– Ordenes del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973, 6 de abril de 1974, de 19 de diciembre de 1977 y de 30 de julio de 1981.

– Regulación de Medidas de Aislamiento de las Instalaciones Electrotécnicas.

2. Instalaciones de baja tensión

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

3. Instalaciones de puesta a tierra

En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

4. Instalaciones de gas

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

5. Instalaciones de combustibles líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica, el Ayuntamiento vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible.

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

6. Instalaciones de combustibles sólidos

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica.

7. Instalaciones de energía solar

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual sobre todo en zonas

de especial salvaguarda ambiental; quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

5.01.40. Servicios telefónicos

1. Todos los edificios de nueva construcción, y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

5.01.41. Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos, (Decreto 1653/1964 de 14 de mayo de 1964 del Ministerio de la Gobernación).

5.01.42. Instalaciones de calefacción

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

5.01.43. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinan, requieran el aislamiento de la luz solar o deben ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por estos procedimientos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia, y en particular el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, según:

– La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.

– Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

– Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada, y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.

– La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 150 cm² en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.

– Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.

– Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de basura, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.

– La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin, de acuerdo con la normativa vigente del Ministerio de Industria.

– Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.

– La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes-aparcamientos, además de una mínima de seguridad por tiro natural.

– En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.

– La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.

– La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

5.01.44. Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.

La red de agua caliente cumplirá el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, y toda aquella normativa vigente de obligado cumplimiento.

5.01.45. Instalaciones de TV y Radio

1. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente, de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

2. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

3. La instalación de antenas parabólicas y videos comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular cumplirá el anterior epígrafe 2 y evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental.

Apartado 3 Condiciones de seguridad de la edificación

5.01.46. Protección contra incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permitan su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o vianantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

5.01.47. Protección contra fenómenos atmosféricos

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando:

– El volumen edificado que debe protegerse.

– La peligrosidad del lugar respecto al rayo.

5.01.48. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de ex-

tinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

Apartado 4 Condiciones de calidad constructiva de la edificación

5.01.49. Aislamiento de la edificación

1. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

2. Aislamiento acústico

El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier habitación, con independencia del tráfico; previstas en las condiciones de uso, no podrá exceder de 45 dB (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones adecuados. Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81, y demás normativa vigente de obligado cumplimiento, así como aquella que pudiera promulgarse.

3. Barreras antihumedad

Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

5.01.50. Calidad de las construcciones

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Para ello en los Proyectos Técnicos de obra mayor que se presenten solicitando licencia, se incluirá en su Memoria la justificación del cumplimiento de las Normas, Instrucciones, Reglamentos, y demás legislación vigente y obligatoria, en materia de construcción que afecte al tipo de obra de que se trate.

5.01.51. Supresión de barreras arquitectónicas

En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público serán de obligado cumplimiento la ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de barreras y su reglamento (Decreto 217/2001 de 30 de agosto), así como la normativa vigente de obligado cumplimiento y lo que pudiera promulgarse.

Sección 3ª Condiciones Estéticas de la Edificación

5.01.52. Condiciones generales

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley de Urbanismo 5/99.

2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre flanqueada por edificaciones en buen estado, ésta deberá adecuarse en su composición y materiales a las preexistentes.

3. En los sectores de nueva ordenación se justificará la solución unitaria de diseño adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje naturalístico o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

5.01.53. Condiciones particulares de las fachadas

1. En sectores con fuerte grado de consolidación la composición de nuevas fachadas deberán armonizar con las ya existentes cuya renovación o modificación no sea previsible a corto o medio plazo, dirigiendo especial atención hacia aquellos elementos compositivos que por su constante utilización puedan ser considerados invariantes arquitectónicos del sector o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble.

2. Para ello se tendrán como puntos de referencia:

– Las líneas de cornisas y aleros, los ritmos de huecos en las distintas plantas y la subordinación de órdenes arquitectónicos en su caso, los recercados, impostas y zócalos así como la distinta combinación de materiales y tonos de éstos.

– En la edificación existente se favorecerá en plantas bajas y locales comerciales los proyectos que ajusten su composición a la de la parte de la fachada del inmueble en que se ubiquen, recuperando en su caso la antigua estructura y composición alterada por intervenciones pasadas.

– Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

3. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que vaya en detrimento de su calidad estética o moleste a los viandantes, como goteo, etc.

De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 3 m sobre la acera, con las limitaciones de los Artículos 5.01.29. y 5.01.37.

5. La utilización de plantas porticadas o soportales sólo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial y su altura será la correspondiente en planta baja a la ordenanza de edificación que lo afecte. Su sección deberá permitir el uso público permanente.

6. En la composición de las fachadas en edificios localizados tanto en sectores consolidados como de nueva ordenación, se tendrá en cuenta como normas de seguridad:

– Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.

– Por debajo de esta altura de protección se restringirán huecos de dimensiones mayores de 12 cm aberturas a nivel del suelo superiores a 5 cm y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

– Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

– Cuando el edificio disponga de terrazas transitables, los petos de protección tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

– Se podrá autorizar la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

5.01.54. Condiciones particulares de las medianeras

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.

2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

3. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares. Quedarán eximidos de esta última exigencia aquellos edificios que en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación tengan al menos cubiertas las 2/3 partes de su medianería por la construcción del edificio contiguo.

4. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.

5.01.55. Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes

1. La alineación exterior fijada por las presentes Normas Urbanísticas podrá ser rebasada exclusivamente con los vuelos que establezca la ordenanza correspondiente de edificación y que en ningún caso podrá ser superior a 1,50 metros sobre vía o espacio libre público.

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, pero sí por los espacios construidos en su totalidad bajo rasante.

3. No se permitirán salientes ni cuerpos volados en patios de manzana, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

4. Los entrantes en la edificación de planta baja (cuando así lo permita la Ordenanza particular), tendrán una profundidad máxima igual a su anchura, que será un mínimo de 3,00 metros si dispone de huecos en sus paramentos enfrentados.

5. En plantas superiores serán de aplicación las condiciones fijadas para patios abiertos a fachada en el Artículo 5.01.30.

En el caso de entrantes en plantas superiores, con retranqueos iguales o inferiores a 2 metros deberá cumplirse que la anchura del mismo sea al menos igual a la profundidad.

6. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m y de una sola vez a contar desde la medianería o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.

En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.

El cuerpo de edificación, volado, formará con el paramento de fachada un ángulo mínimo de 90°.

7. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre igual a la fijada para planta baja en la Ordenanza particular aplicable en cada caso y nunca inferior a 3,20 ml desde la rasante.

8. A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados, los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar en ningún caso 0,10 ml respecto de la anchura máxima permitida para los cuerpos volados, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

5.01.56. Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas

1. Se entenderá por balcón, todo aquel vuelo de la edificación que no supere los 0,75 m de anchura y tenga un peto diáfano.

2. Se entenderá por terraza el elemento con vuelo inferior a 1,50 ml provisto de peto de material opaco o diáfano de altura inferior a 1,50 ml.

3. Por mirador se define el elemento volado individualizado de fachada, cerrado y acristalado al menos en una superficie del 80%, con vuelo máximo de 0,85 ml constituido verticalmente por elementos estructurales secundarios, ligeros (no de fábrica).

4. En los tres casos anteriores las Ordenanzas particulares de cada zona podrán definir parámetros menores.

5. La altura mínima sobre la rasante de la acera será en todo caso de 3,20 ml, salvando las determinaciones sobre altura mínima de la planta baja de cada Ordenanza.

6. Como norma general, no podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público. Solamente podrá autorizarse este tipo de cierres, en los cuerpos abiertos que den hacia patios de manzana-privados- o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone, no exceda del 3% de la construida en cada planta del edificio.

5.01.57. Cornisas y aleros

Quedarán reguladas sus condiciones por el apartado 8º del Artículo 5.01.55. y por la Ordenanza de edificación correspondiente.

5.01.58. Condiciones para los elementos que afectan a la vía pública

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

2. Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactarán los correspondientes servicios técnicos municipales. En su defecto serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

– Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml respecto al plano definido por la alineación oficial.

– Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,25 ml (incluidos colgantes).

– Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.

– Las marquesinas se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 ml medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja. Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 ml medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.

– Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 ml sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20.

– Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán una anchura máxima de 0,20 ml, y no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación.

– En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cm para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

– Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyectos de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.

– Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

– Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

3. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Sección 4ª Normas Regulatoras del Medio Ambiente

5.01.59. Disposiciones generales

1. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés, la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes y la adecuación del diseño y los materiales a utilizar con los existentes en la zona.

2. El Ayuntamiento, en la labor de vigilancia del cumplimiento del artículo 9 de la Ley de Urbanismo, podrá exigir la inclusión en la

documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación. Esta exigencia incluye a los edificios de uso industrial.

3. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de forma y materiales.

4. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

5. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que los servicios municipales correspondientes establezcan.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.

7. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado.

8. Los espacios libres visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

CAPÍTULO 2 NORMAS GENERALES DE USO

Sección 1ª Estructura general de la Norma

5.02.01. Objeto de la Norma

Las presentes Normas de Usos regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas Categorías de suelo que se definen en las presentes Normas Urbanísticas.

Apartado 1 Regulación de usos asignados a las distintas calificaciones del suelo.

5.02.02. Estructuración de los usos y definiciones

1. Clasificación de los usos.

Para la fijación de los usos a los predios y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Clasificación de los usos para su asignación

- Uso global.
- Uso característico.
- Uso pormenorizado.

b) Clasificación de los usos por su utilización.

- Uso público.
- Uso privado.
- Uso colectivo.

c) Clasificación de los usos para la regulación de su compatibilidad con otros usos.

- Autorizado.
- Compatible.
- Complementario.
- Tolerado.
- Prohibido.

d) Clasificación de los usos por su titularidad

- Usos de dominio público.
- Usos de dominio privado.

2. Definición de cada clase de uso.

a) Usos globales

Es el uso establecido por las Normas para desarrollar las diversas zonas que componen el modelo de desarrollo urbano adoptado.

Los usos globales son la síntesis de los usos característicos definidos por las Normas Urbanísticas dentro de las zonas delimitadas entre sistemas generales, que señalan el uso característico prioritario y definen el régimen de compatibilidad del resto de los usos pormenorizados dentro de cada zona.

b) Uso característico

Es el uso pormenorizado o agrupación de ellos predominante en un área, parcela o ámbito.

c) Uso pormenorizado

Son los usos más detallados contemplados por las Normas para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos característicos en cada área, o para su asignación con carácter excluyente a los sistemas general y local de dotaciones.

d) Uso público

Son usos públicos los que desarrollados en los bienes, equipos o instalaciones de dominio público o privado están destinados al uso de la colectividad con el único límite del cumplimiento de las condiciones intrínsecas a la actividad, gestionados por la administración o por los particulares por delegación de éSanta

e) Uso privado

Son usos privados, los que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando delimitada su utilización por razón de la existencia de alguna forma de dominio sobre el bien.

f) Uso colectivo

Son usos colectivos aquellos de propiedad pública o privada destinados al uso discriminado o no de la colectividad por la exigencia del cumplimiento de condiciones intrínsecas o extrínsecas a la actividad, tales como la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga, gestionados libremente por la administración o los particulares.

g) Uso autorizado

Son los usos pormenorizados asignados por las Normas y aquellos compatibles con los primeros según el régimen de compatibilidad definido para estos por las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

h) Uso compatible

Son los usos pormenorizados cuya implantación en una parcela o edificación es admitida por la Ordenanza Reguladora de la Edificación del uso característico.

La propia Ordenanza Reguladora de la Edificación establece el carácter condicionado o no del uso compatible, y en su caso, el condicionamiento impuesto.

i) Uso prohibido

Son usos prohibidos los así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad, o los que no se ajusten al cumplimiento de las Normas de COMPATIBILIDAD E INCOMPATIBILIDAD de los USOS establecidos por las presentes Normas.

Son también prohibidos los usos que, para determinadas áreas, señalan como tales las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de las Normas, o las Ordenanzas particulares de Planes Parciales o Especiales.

j) Uso complementario

Es aquél que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones de las NN.SS. debe coexistir forzosamente con el característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición necesaria para su implantación.

k) Uso tolerado

Son usos tolerados los existentes que no coincidiendo con el uso característico del área, se conceptúan por las Normas como compatibles; y que a pesar de no ajustarse a las Normas de Compatibilidad contenidas en la Ordenanza Reguladora de la Edificación correspondiente, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

m) Usos de dominio público

Las Normas Urbanísticas determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia con dicha titularidad se considere de interés público y social.

n) Usos de dominio privado

Las Normas Urbanísticas proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

5.02.03. Regulación de los usos

Las presentes normas de usos tienen carácter concurrente con el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.05. y con las siguientes Normas según la clase de suelo de que se trate:

a) En el Suelo de Sistemas Generales con las Normas de Régimen del Sistema General de que se trate en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 2 de estas Normas.

b) En suelo urbano con la definición de un régimen específico de compatibilidades en cada una de las ordenanzas reguladoras.

c) En suelo rústico con la fijación expresa de los usos característicos, y compatibles admitidos en cada una de las categorías definidas, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

Sección 2ª Régimen General de Usos

Apartado 1 Regulación de usos

5.02.04. Definición de usos globales y pormenorizados

La presente Normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1 Residencial	vivienda unifamiliar vivienda colectiva.
2 Productivo	industrial almacenes y talleres actividades agropecuarias
3 Terciario	oficinas y bancos comercios hoteles establecimientos públicos
4 Equipamiento	deportivo educativo sanitario asistencial cultural espectáculos religioso administración y pequeños servicios urbanos
5 Servicios Urbanos	servicios urbanos generales cementerios
6 Espacios libres	parques urbanos zonas verdes públicas zonas verdes privadas espacio libre de uso público
7 Infraestructuras	Infraestructuras básicas de energía
8 Red viaria	red viaria interurbana red viaria urbana sendas y caminos
9 Transportes	ferrocarril estaciones de transporte
10 Aparcamientos	áreas de estacionamiento aparcamientos privados
11 Usos ligados al suelo sin destino urbano	usos especiales en suelo rústico

Apartado 2 Régimen de compatibilidad de Usos.

5.02.05. Estructuración.

Será el establecido en la clasificación correspondiente de suelo a tenor de lo indicado en el Artículo 5.02.03. de la Sección precedente.

1. La estructura del régimen de compatibilidades se establece:

a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del Cuadro General de Compatibilidades y Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.

b) Para los distintos usos, mediante lo establecido en las diferentes ordenanzas.

2. Con independencia de lo estipulado en puntos anteriores todo los usos habrán de ajustarse a las condiciones que figuran en el cuadro anejo de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.

3. Se considerará que las actividades han de situarse en Suelo Rústico cuando su grado de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad, con las medidas correctoras posibles es tal que imposibilita su compatibilidad dentro del perímetro urbano.

Por estar así clasificados deberán localizarse en suelo rústico de régimen común, siempre y cuando ostenten el carácter de utilidad e interés social, y asuman expresamente el carácter de excepcionalidad y provisionalidad inherentes a los usos especiales en Suelo Rústico.

5.02.06. Régimen específico en suelo urbano.

El régimen de compatibilidad en suelo urbano se regulará en cada finca en función de la Ordenanza de Edificación que sea de aplicación. Esta Ordenanza define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la Ordenanza y en qué situaciones concretas.

Se determinan también las condiciones específicas a que han de someterse ciertos usos concretos debido a su localización en una zona de uso característico.

Apartado 3 Limitaciones de actividad.

5.02.07. Estándares Limitadores de Actividad por Categorías

CUADRO DE ESTÁNDARES LIMITADORES DE ACTIVIDAD POR CATEGORÍAS

CATEGORÍA	CLASE ACTIVIDAD	POTENCIA KW	DENSIDAD POTENCIA kW/m ²	LÍMITE ACÚSTICO MÁXIMO 08-22 h dB (A)	LÍMITE ACÚSTICO MÁXIMO 22-08 h dB (A)	RIESGO AL FUEGO INTRÍNSECO GRADO DE PELIGRO	EMISIÓN MÁXIMA DE POLVO Y GASES
I	Actividades molestas y actividades con corrección	5	0'05	45 (40)	5 (00)	Bajo	1'5/1'0
II	Actividades no clasificadas y actividades molestas con corrección	15	0'15	40 (35)	30 (27)	Bajo-medio	1'5/2'1
III	Actividades molestas e insalubres y no clasificadas. Actividades nocivas con restricciones y correcciones.	ILIMITADA	ILIMITADA	70 (55)	50 (45)	Sin establecer, en función de su distancia a actividades residenciales	5/2'1'5
IV	Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas	ILIMITADA (1)	ILIMITADA	75 (60)	50 (45)	Sin establecer, en función de su distancia a uso residencial (2)	Sin establecer (3)

Notas al cuadro de Estándares Limitadores de Actividad.

(1) El estándar limitador de actividad de potencia se considera potencia mecánica productiva.

(2) Según se define en la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

(3) Expresado por tres valores en el orden siguiente:

Caudal de emisión máxima de polvo expresado en Kg/h de polvo.

Índice de ennegrecimiento de Ringelman referente a gases combustibles, en periodo de arranque y de funcionamiento.

Ningún elemento podrá originar vibraciones en los espacios habitables colindantes, que se sitúen por encima del umbral de percepción de vibraciones de una persona, es decir, el mínimo movimiento del suelo o estructura capaz de producir en la persona normal conciencia de la existencia de vibraciones por métodos táctiles o la observación de objetos en movimiento.

CAPÍTULO 3 NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 1ª Uso residencial

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.01. Definición del uso global

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas.

5.03.02. Clasificación y definición de usos pormenorizados

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar

Es la que albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía de uso más o menos restringido, pero público.

b) Vivienda colectiva

Es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

Apartado 2 Condiciones generales del uso global

5.03.03. Condiciones de la edificación

Se cumplirá en cualquier caso la Orden de 29/feb./1944 sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

1. Vivienda mínima

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo (compuesto de baño, lavabo e inodoro), un dormitorio principal, del tamaño que más adelante se determina, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán 2 personas por dormitorio doble y una por sencillo.

2. Superficie de vivienda mínima.

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 40 m². La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de la edificación, sin incluir los espacios con altura libre inferior a 1,50 metros.

3. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 5% de la superficie útil con alturas inferiores, pero superiores a 1,50 metros, y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil, con altura inferior a 2,20 metros no podrá superar el 30%.

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen una altura mínima de 2,20 m, no computándose éstos en el porcentaje señalado en el párrafo anterior.

4. Accesibilidad.

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 1,80 x 0,825 m.

Además la anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

- Acceso a la vivienda: 0,825 m.
- Cuarto de aseo: 0,625 m.
- Resto dependencias: 0,725 m.

Se deberá cumplir la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León.

5. Dimensiones y superficies útiles mínimas.

- Estancia

Las estancias tendrán una superficie útil mínima de 12 m² u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m.

- Estancia-comedor

Las estancias-comedor tendrán una superficie útil mínima de 14 m² u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m.

- Estancia-comedor-cocina.

Las estancias-comedor-cocina tendrán una superficie útil mínima de 16 m² para viviendas de un sólo dormitorio, de 18 m² para las de dos dormitorios y de 20 m² para el resto de las viviendas, donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,80 m.

- Cocina

Las cocinas tendrán una superficie útil mínima de 7 m² u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 1,80 m. Su superficie podrá dividirse en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

- Cocina-comedor

Las cocinas-comedor tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m² u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,30 m. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,30 m.

- Dormitorio principal

Los dormitorios principales tendrán una superficie libre útil mínima de 10 m² u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,60 m.

- Dormitorio doble

Los dormitorios dobles, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 10 m² u. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,30 m.

- Dormitorio sencillo

Los dormitorios sencillos, sin incluir la superficie para armarios, tendrán una superficie libre útil mínima de 6 m². Presentarán un lado libre y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2 m.

- Cuarto de baño

Los cuartos de baño tendrán una superficie libre útil mínima de 3 m² u y presentarán un lado libre mínimo de 1,5 m.

- Pasillos

Los pasillos deberán tener un ancho mínimo de 0,85 m.

- Vestíbulos

Los vestíbulos tendrán una superficie libre útil mínima de 1,4m² u y presentarán un lado libre mínimo de 1,10 m.

- Tendedero

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien, mediante solución comunitaria en viviendas colectivas; en cualquier caso, estará oculto de vistas desde la vía pública, pudiendo adoptarse a tal fin sistemas de persianas o celosías, preferentemente fijas.

- Trasteros

Se permite el destino a trastero de espacios bajo cubierta o en sótano y semisótano. La superficie máxima por trastero será de 6 m², y en ningún caso podrá dedicarse a vivienda. Deberán cumplir la normativa de protección contra incendios.

6. Distribución.

- El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de los dormitorios ni desde la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

- En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo haber uno al que se acceda independientemente.

7. Vivienda exterior.

Todas las viviendas que se realizan al amparo de estas Normas Urbanísticas serán exteriores en los términos exigibles por las mismas.

A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores las que cumplan alguna de las siguientes condiciones en una longitud mínima de 5 ml. de fachada de cualquiera de sus estancias vivideras:

a) Las viviendas que tengan huecos a una vía pública.
 b) Las viviendas que tengan huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro siempre que se verifique:

– Que la abertura sea como mínimo de 6 metros de anchura.
 – Que la profundidad de la abertura sea igual o menor que vez y media la anchura.

c) Las viviendas que careciendo de huecos a la calle, tengan iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana o parcela que cumpla las siguientes condiciones:

– La profundidad mínima del patio medida en perpendicular a cada hueco sea una vez y cuarto (1+2) la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación del edificio y del opuesto.

– Que la anchura del patio sea igual a la profundidad.
 – Que esté conectado con la vía pública mediante un pasaje de ancho superior a 3 metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendio.

8. Iluminación.

Con el fin de asegurar la adecuada iluminación de las viviendas, todas las habitaciones vivideras dispondrán de iluminación directa al exterior.

Las dimensiones de dicha superficie se ajustará a las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en la Orden Ministerial de fecha 29 de Febrero de 1.944.

En entrecubiertas se autorizará un lucernario cada 20 m². Aquellos trasteros que se dispongan en planta de pisos deberán contar obligatoriamente con ventilación a través de huecos en fachada o bien a través de shunt independiente.

Cuando en una planta (entrecubiertas, sótanos, semisótanos, etc) se organice una zona destinada a trasteros o bodegas, deberán independizarse estos del resto de la planta, construyéndose según lo preceptuado en el apartado 12 de este artículo y resolviendo su ventilación obligatoria de forma independiente.

9. Ventilación.

– Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas que se ajusten a las señaladas en la Orden Ministerial de 29 de Febrero de 1.944.

– En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice dos renovaciones por hora.

– Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio, y al que no podrán acometerse las salidas de campanas extractoras. Para estas campanas se preverá un shunt independiente del anterior.

– Las despensas, deberán dotarse de ventilación natural, mediante hueco directo al exterior, o mediante conducto de ventilación, shunt ó similares.

– Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

– Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior que asegure una ventilación de aire superior a un volumen/hora y afectando el barrido de la ventilación a toda su superficie.

10. Galerías.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá ésta considerarse como dormitorio y la superficie total del hueco a ella no será inferior a 1/3 de su fachada. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada anteriormente para iluminación y ventilación normales.

11. Escaleras y portales.

– Todas las plantas de edificio irán comunicadas por una escalera como mínimo de 1ml de anchura, excepto escaleras interiores de vivienda que podrán ser menores.

– En caso de escaleras que den servicio a más de seis viviendas, se aumentará el ancho de la escalera en diez centímetros por cada seis viviendas más o fracción.

– La iluminación de la escalera por medio de lucernarios en los techos sólo será permitida siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 2/3 del área de la planta de la caja de la escalera. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro. La iluminación cenital solo se permitirá en edificios de hasta 3 plantas.

– En el caso de que la ventilación e iluminación de la escalera se produzca mediante ventanas, éstas deberán cumplir las siguientes condiciones:

• Podrán situarse como máximo, al final de un espacio continuación de la escalera con anchura mínima igual a la de ésta y profundidad de vez y media esta dimensión.

• El hueco abrirá directamente al exterior, sin posibilidad de acceso desde espacios privados que obstruyan su servicio.

• La superficie de ventilación de cada planta de escalera, no será inferior a 1/12 de la superficie en planta de la misma, recomendándose que no sea inferior a 1 m².

– En caso de disponer el edificio de más de una escalera, se tomará como ancho de escalera al efecto del artículo 5.03.05. de estas Normas el de la más ancha de las existentes más 1 ml por cada una de las restantes.

– Los portales en viviendas colectivas tendrán un ancho igual al de la escalera en su arranque y como mínimo dos metros.

12. Sótanos y semisótanos.

– En edificaciones residenciales colectivas, los espacios en semisótano y/o sótanos para trasteros deberán constituir un sector de incendio independiente con puerta de RF-60.

– La altura libre mínima de plantas de sótano o semisótano será de 2,30 m de suelo a techo y de 2,10 en puntos de máximo descuelgue de elementos estructurales o conducciones puntuales.

13. Cuartos de basuras

Las edificaciones de viviendas multifamiliar, deberán contar en planta baja con un local para los contenedores de basuras, que deberá estar perfectamente ventilado y contar con un grifo y desagüe para su limpieza.

14. Cerramiento de los locales comerciales vacíos.

Aún en caso de que los locales de planta baja de un edificio residencial permanezcan temporalmente sin ocuparse se exigirá, previa la concesión de la licencia de primera ocupación, que las caras inferiores de los forjados de suelo de las plantas con uso residencial (normalmente planta primera del edificio), así como de la cubierta, estén perfectamente raseadas.

5.03.04. Condiciones de los servicios

1. Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

2. El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable de 150 lit/hab/día o 500 lit/viv/día, distribuida en la vivienda como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría, de 0,10 l/s de agua caliente y una presión de servicio en sus puntos de suministro superior a 7 m.c.a.

Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso, y en los emplazamientos previstos se situarán, en condiciones de cómodo uso, al menos un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.

3. El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente como una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.

4. La vivienda deberá tener instalado un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18°C medidos el centro de cada habitación, para una temperatura exterior de 2°C.

5. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir la reglamentación vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

6. Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites que se establecen. Su emplazamiento y dimensiones se adecuarán a lo fijado por la normativa sectorial de aplicación, debiendo cuidarse las soluciones estructurales para garantizar la estabilidad y la no transmisión de ruidos y vibraciones.

7. Las salidas de humos, chimeneas y sistemas de emisión de gases a la atmósfera, tendrán una altura mínima de 1,5 ml medidos desde el punto más alto del alero y una máxima de 2,5 ml, medidos desde la cumbre, salvo que reglamentaciones específicas de rango superior dispongan otras condiciones. Su ubicación y anclaje garantizarán la rigidez necesaria para su funcionamiento y mantenimiento, evitándose la aparición de manchas visibles desde el exterior en los cerramientos y con un nivel de ejecución que resuelva el correcto aislamiento térmico.

5.03.05. Condiciones de accesibilidad a la vivienda

1. El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde el espacio público exterior.

2. En viviendas colectivas, se cumplirá la ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y su reglamento (Decreto 217/2001 de 30 de agosto).

3. En todo el recorrido de acceso a las viviendas se dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

5.03.06. Condiciones del aparcamiento privado de automóviles

Las condiciones específicas de estos aparcamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente CAPÍTULO referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado. Como regla general, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

Sección 2ª Uso productivo

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.07. Definición del uso global

Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados, así como todas aquellas actividades relacionadas con explotaciones agropecuarias, excepto las de nivel familiar.

5.03.08. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso global integra los siguientes usos pormenorizados:

1. Industrial.

Se definen como tales las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución. Su límite de potencia viene regulado en los artículos 5.02.05 y 5.02.07 de estas Normas.

2. Talleres y almacenes.

Almacenes.

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas o productos transformados, sin servicio de venta directa al público. Conjuntamente podrán localizarse actividades complementarias de las anteriores, como pequeñas transformaciones de las materias almacenadas y oficinas al servicio de la actividad.

Talleres.

Actividades, tanto correspondientes a pequeñas transformaciones, como reparaciones y actividades artesanales que no exijan potencia

superior a los 15 kW. Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la reparación y mantenimiento del automóvil.

3. Agropecuarios.

Se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, y que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las explotaciones familiares por los servicios competentes en la materia.

Apartado 2 Condiciones generales del uso global

5.03.09. Condiciones de la edificación

1. Cumplirán las que fijan las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

2. Para poder ser autorizada la actividad, deberá verificar las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre y regulaciones complementarias, con independencia de las que le sean de aplicación por la actividad específica que desarrolle.

3. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE, CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-96 y las que con posterioridad les sean de aplicación, impidiendo que al exterior puedan llegar ruidos o vibraciones que sobrepasen las limitaciones establecidas.

4. Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de dos metros cuadrados y diez metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Las superficies iluminantes, naturales o artificiales alcanzarán como mínimo 1/6 de la planta del local, con intensidad de iluminación de emergencia adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera de 6 a 10 veces/hora, aportando de 60 a 100 m³ de aire renovado por persona/hora, según la naturaleza de la actividad.

5. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

6. La altura libre mínima de las áreas de carácter productivo será de 3 ml, salvo en algún tipo de actividades agropecuarias en que podrá reducirse a 2,80 ml.

7. Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante en todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

5.03.10. Condiciones de las instalaciones

1. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

2. En todos los casos que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

3. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

4. Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse en Categoría I compatible con otros usos característicos, excepto si se trata de las propias instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.) o aparcamiento privado de vehículos.

5.03.11. Condiciones ambientales

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los Servicios Municipales, por cuenta del titular de la actividad y con las condiciones que se establezcan.

3. Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera, determinados por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las reglamentaciones dictadas para su desarrollo (Decreto 833/1975).

4. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, y siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas por éste, o en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985.

5. Los límites de emisión de los vertidos tanto al ambiente como al alcantarillado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza de vertido a la Red Municipal de Alcantarillado, y en su defecto al Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Art. 234 y siguientes).

Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.12. Condiciones particulares del uso industrial

1. Condiciones comunes a todas las categorías

– El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de la actividad industrial o que limiten las diferentes formas de molestia.

– Se estará para la clasificación que aquí se maneja de las actividades según los conceptos de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, a lo dispuesto en la Ley 5/1990 de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León y su reglamento, Decretos 159/1994 y 66/1998; sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones y nuevas interpretaciones derivadas del cambio tecnológico.

– Cuando por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial determinada en una Categoría, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por estas Normas Urbanísticas, podrá considerar esta actividad como Categoría inmediata inferior, más compatible con una actividad residencial, sin alterar la situación en que se admite.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad industrial no permitida según estas Normas Generales.

2. Condiciones particulares en caso de uso diferente al característico del edificio.

– En todas las situaciones, las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones serán independientes del resto de las vías de acceso y evacuación del edificio.

3. Condiciones particulares en caso de edificio de uso distinto al global de la zona.

– Se podrá utilizar la fuente de energía más adecuada al sistema productivo de aplicación, estableciendo las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones

de aplicación, sin que en ningún caso se permita el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que sean contiguos a la actividad residencial, debiéndose situar en estos casos dentro de una zona de uso productivo.

– Las materias primas deberán estar exentas de materias volátiles, inflamables o tóxicas o molestas, y los vahos que puedan desprenderse serán recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias, de forma individual con una altura mínima de 2 metros por encima del alero y atendiendo a las prevenciones que se indican en las condiciones de los servicios para el uso residencial.

– Podrán incluirse las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad básica, limitándose los usos asimilables a oficinas, a un máximo del 10% de la superficie edificada.

– En edificios anejos a construcciones unifamiliares o núcleos rurales, cuando la actividad básica no esté basada en la elaboración o transformación de recursos naturales agropecuarios o forestales, la superficie máxima de actividad industrial será de 300 m²u, limitándose asimismo la potencia máxima instalada a 10 kW. Cuando esté vinculada a estos recursos, la superficie máxima construida será de 450 m²u con potencia productiva máxima instalada de 15 kW.

– En los edificios descritos en el punto anterior, con independencia de los procesos que se desarrollen, la edificación industrial deberá respetar unas condiciones estéticas de integración en el medio físico, el entorno edificado y el paisaje, en cuanto a forma, colores, tratamiento de los materiales y disposición de dichos elementos sobre el terreno. En este sentido, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de lo especificado en función del criterio que al mismo compete en cuanto a la concreción de las condiciones estéticas.

– Cuando la superficie de la actividad industrial sea superior a 300 m²u, se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 600 m² de superficie útil ó fracción, incrementándose en 1 camión más, por cada 500 m² ó fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10% de la útil total.

4. Condiciones particulares en zona de mismo uso global.

– En tanto no se especifiquen más datos en la Ordenanza correspondiente, se considerará altura máxima de pabellones 15 metros como altura útil medida en el interior de la nave.

Si por las características de la explotación fuera necesario instalar elementos estructurales o mecánicos a mayor altura, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente aprobar su instalación y funcionamiento, cuando a juicio de los servicios técnicos se encuentre suficientemente justificada su necesidad y se solucione satisfactoriamente el impacto visual producido.

5. Condiciones particulares en Suelo Rústico

En todos los casos se atenderá a la normativa vigente sobre las materias de la actividad, productos manipulados, características de la actividad localizada y condiciones específicas de edificación que les sean de aplicación, por la zona en que se ubiquen, o por aplicación de las condiciones pertinentes en razón de su interés social. Se atenderá en cuanto a vertidos, a la Ley de Aguas y al Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5.03.13. Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes

Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características expuestas para la edificación industrial.

Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación a cada actividad.

No podrán albergarse materiales que tengan un grado de peligrosidad a incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o explosivos, salvo en zonas de uso productivo en naves o edificios exclusivos adecuados y alejados más de 2.000 ml de todo emplazamiento de actividad residencial, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento, pudiendo el Ayuntamiento a los efectos urbanísticos regulados en estas Normas Urbanísticas considerar que puede reducirse esta distancia.

La ubicación de talleres y almacenes en función del nivel de riesgo intrínseco definido por la NBE-CPI-96, se ajustará al siguiente cuadro:

NIVEL RIESGO

INTRÍNSECO	(Edificio de uso diferente)			(Zona de uso global distinto)	(Zona de igual uso global)
	Sot	P.B.	P.P.		
BAJO	A	A	P	A	A
MEDIO	P	P	P	A	A
ALTO	P	P	P	P	A

Con las condiciones señaladas en cada caso por la NBE-CPI-96 (A: autorizado; P: prohibido)

La actividad de almacén deberá cumplir los Estándares Limitadores de Actividad establecidos para la actividad industrial, en Situaciones semejantes.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad no permitida según las Normas.

5.03.14. Condiciones particulares del uso agropecuario

1. Los edificios o naves destinados a usos agropecuarios podrán localizarse exclusivamente en áreas productivas y en Suelo Rústico.

2. Cuando alberguen actividades complementarias del mismo uso global o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en virtud de la presente normativa de usos.

3. No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o peligrosos, a menos de 2.000 metros de cualquiera de los núcleos de población existentes, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen y reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.

4. Deberán ajustarse a la normativa sectorial correspondiente tanto relativa a actividades industriales, en su caso, como a actividades agropecuarias, tanto consideradas dentro de este uso global productivo como dentro del nivel de explotaciones familiares definido por los organismos competentes por razón de la materia.

5. Deberán situarse a la distancia de los núcleos urbanos que se estipula en los párrafos siguientes, en función del tipo de especie ganadera.

Para ganado porcino, la distancia mínima de la instalación ganadera al límite del suelo urbano de los núcleos será de 1.000 m, excepto en la dirección de los vientos dominantes en que se situarán a más de 1.500 m.

Para el resto de ganaderías, la distancia será de 250 m, y 500 m en la dirección de los vientos dominantes.

Sección 3ª Uso Terciario

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.15. Definición del uso global

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos o transportes.

5.03.16. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.

1. Uso comercial (comercios y mercados)

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra o a la venta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.

Se establecen tres categorías

1ª- Establecimientos de alimentación hasta 300 m² o de no alimentación hasta 500 m².

2ª- Agrupación comercial, cuando en un mismo espacio se agrupan varios comercios en forma de galerías o centro comercial.

3ª- Comercios de gran superficie que operan bajo una misma firma comercial, superiores a 300 m² en venta alimentaria o más de 500 m² en no alimentaria.

2. Uso de oficinas y bancos

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc.

Se establecen tres categorías:

1ª- Los situados en planta baja.

2ª- Despachos profesionales situados en planta de piso.

3ª- Cuando se sitúan en edificio de uso exclusivo.

3. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, salas de baile, etc.

Se establecen dos categorías:

1ª- Bares y restaurantes.

2ª- Salas de reunión, en las que ocasionalmente puede haber espectáculos, como los café concierto, discotecas, casinos, bingos, clubs nocturnos, etc.

4. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias)

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluíbles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, hostales, pensiones, residencias de empresa, etc.

Se establecen tres categorías:

1ª- Hasta un máximo de 10 habitaciones.

2ª- Hasta un máximo de 30 habitaciones.

3ª- Para más de 30 habitaciones o una superficie construida superior a 1.000 m².

Apartado 2 Condiciones generales del uso global

5.03.17. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. Asimismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantea.

4. Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del Municipio mediante la Ordenanza correspondiente.

5. Con carácter general los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con la calle, salvo especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle.

6. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

– La normativa de protección de incendios, especialmente la NBE-CPI-96 así como las restantes que sean de aplicación.

– Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de tabaco, etc.- en los que con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, pudiera reducirse esta superficie) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

– En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la Ordenanza particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos y escaleras independientes.

– La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la Ordenanza de aplicación.

– Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

7. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.

a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

8. Con respecto a la localización de aparcamiento o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente Título y Capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos

9. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

10. La altura libre mínima de los aseos será la señalada en el artículo 5.03.03.

5.03.18. Condiciones particulares del uso terciario en planta baja de edificio de uso característico diferente

1. Las actividades de superficie menor de 100 m²c deberán de contar con un frente mínimo de 1,60 ml.

2. Las actividades de superficie mayor de 100 m²c deberá de contar con un acceso mínimo de 1,60 ml más 0,80 ml por cada 100 m²c más o fracción.

Asimismo dispondrán de un frente mínimo a viario público mayor o igual del doble del acceso mínimo.

3. En ambos supuestos anteriores si el acceso se produce a través de pasillo, estrechamiento o embocadura la profundidad máxima de ésta será igual o inferior al frente mínimo.

5.03.19. Condiciones particulares del uso terciario situado en edificio en zona de uso global distinto

1. Las condiciones del uso pormenorizado vienen definidas por el régimen de Compatibilidad de Usos de la Ordenanza correspondiente, el cual determina, con las condiciones específicas correspondientes, la posibilidad y condiciones para su instalación.

En todo caso las condiciones de edificación vendrán regladas siempre por la Ordenanza correspondiente o por la Ordenanza mayoritaria en el área donde se ubique la parcela de uso terciario. En caso de duda de interpretación tendrá prioridad la Ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

Las condiciones de edificación serán idénticas a las establecidas para el uso de equipamiento.

2. Los usos terciarios situados en zonas productivas, dentro de edificio de otro uso característico, deben someterse a todas las reglamentaciones sectoriales que afecten a la seguridad e higiene en relación con los usos circundantes.

El uso de oficinas y bancos puede tolerarse en planta baja siempre que se garanticen las medidas de seguridad en relación con los procesos productivos medianeros existentes y o tolerados en la Ordenanza de la zona industrial de referencia.

Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.20. Condiciones particulares del uso comercial

1. Condiciones comunes a todas las categorías.

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

– Hasta 100 m²u, un retrete y un lavabo.

– Por cada 200 m²u más o fracción un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m²u se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

c) Cualquier tipo de retrete contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.

d) Las superficies destinadas al almacenamiento en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 200 m²u. En caso de presentar mayor superficie se añadirá un aseo con anteaño por cada 200 m²u o fracción.

2. Condiciones particulares del uso comercial en edificio de uso diferente.

a) En planta sótano o semisótano

Se prohíben con carácter general.

La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,50 ml cuando lo permita la ordenanza.

b) En planta baja.

Las alturas libres mínimas de los locales comerciales en planta baja será de 2,50 ml cuando sean accesibles al público. Alturas menores sólo se permiten para uso exclusivo de almacén o aseos al servicio del local.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada, tal y como se indica en el Artículo 5.01.29.

Cuando la superficie total de una actividad comercial sea superior a 300 m²u, y a juicio de los servicios técnicos municipales requiera de una zona de carga y descarga se dispondrá ésta con capacidad mínima para un vehículo de 3.500 Kg. de carga máxima, hasta 500 m²u, incrementándose en otra plaza más cada 500 m²u o fracción, y una superficie del 10% de la útil total.

5.03.21. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos

1. Condiciones comunes a todas las categorías.

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

a) Hasta 50 m²u, un aseo con anteaño siempre que los usuarios potenciales sean del mismo sexo, aspecto que deberá quedar claramente especificado en la documentación que se presente. En su defecto se dispondrán dos unidades de aseo con anteaño.

b) Por encima de 50 m²u y por cada 100 m²u o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

c) En el supuesto b) se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

2. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos dentro de edificio de uso diferente.

a) El acceso desde la calle y los núcleos de escaleras para la parte del edificio destinado a uso residencial deberán ser totalmente independientes del destinado al uso de oficinas.

Se exceptuarán los despachos profesionales anexos a vivienda y los restantes casos de excepcionalidad previstos en las Normas Urbanísticas

b) Los locales de oficina situados en planta baja podrán utilizar el sótano o semisótano como espacios de almacenaje, instalaciones y otros usos auxiliares siempre que aquéllos sean indivisibles de la planta baja.

c) Las escaleras de comunicación entre sótano, semisótano, y planta baja tendrán una anchura mínima de 1 m siempre que no se superen los 200 m² útiles de planta a comunicar; se dispondrá de una escalera suplementaria de las mismas características por cada 200 m² o fracción de planta suplementarios, o se incrementará la anchura de la escalera única en la dimensión correspondiente.

d) Los despachos profesionales anejos a la vivienda del titular no podrán superar el porcentaje de ocupación fijado en la Ordenanza correspondiente, su superficie útil, o en su defecto el 50% de la total de la vivienda y siempre que se dé cumplimiento a las condiciones del uso de vivienda que le sean de aplicación.

5.03.22. Condiciones particulares del uso de establecimientos públicos recreativos de hostelería no hoteleros

1. Condiciones comunes a todas las categorías.

— Los establecimientos comprendidos dentro de este uso pormenorizado deben cumplir la legislación vigente relativa a estos usos, así como la NBE-CPI-96, Norma Básica de la Edificación para la Protección contra incendios, así como cuantas Ordenanzas sobre materia de su competencia dicte el Excmo. Ayuntamiento de Santa Colomba de Curueño.

— En particular podrán dictar Ordenanzas complementarias a las existentes y a las presentes Normas que completen y amplíen las regulaciones específicas referidas a condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación y aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos, vibraciones, etc.

— Todos los locales clasificados como establecimientos públicos dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros.

— Las actividades clasificadas en este uso cumplirán los parámetros medio-ambientales correspondientes a la Categoría I en el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.07 de estas Normas.

2. Condiciones particulares del uso de establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros en edificio de uso distinto.

— Este uso cumplirá idénticas condiciones que las reguladas para el uso comercial, no contradictorias con las que se indican a continuación.

— El acceso desde la calle será independiente del correspondiente al uso residencial.

— Los locales de este tipo contarán con los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² u dos lavabos y dos retretes diferenciados en dos compartimentos para señoras y caballeros; a partir de esta superficie y por cada 50 m² u suplementarios se añadirá otro lavabo y retrete. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.

5.03.23. Condiciones particulares del uso hotelero

1. Condiciones particulares del uso hotelero en edificio de uso global distinto.

— No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótano o semisótano. Tan solo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.

— Los alojamientos hoteleros o residencias comunitarias de superficie total superior a 150 m² u deberán contar con acceso desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudieran coexistir.

Sección 4ª Uso de equipamiento

Apartado 1 Contenido

5.03.24. Definición del uso global

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

5.03.25. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

1. Educativo

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades excepto el universitario, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los centros de preescolar, guardería, EGB, FP, academias, talleres ocupacionales, etc.

2. Sanitario

Actividades de uso público o colectivo destinado a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo hospitales, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria, etc.

3. Deportivo

Actividades autónomas de uso público, colectivo o privado destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye por lo tanto las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos diferenciados y autónomos, tales como educativos, etc.

4. Asistencial

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la información, y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Incluye a título de ejemplo residencias, pisos tutelados, centros de rehabilitación, centros de información, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles a los dos usos y sus normas de compatibilidad.

5. Cultural-Asociativo

Actividades de uso público, colectivo o privado destinados a la custodia, transmisión no estructurada, investigación y exhibición de las artes y conocimientos, o a actividades socio-culturales, de relación o de asociación.

Incluye, por ejemplo, bibliotecas, salas de exposiciones, centros de investigación y asociaciones con los fines precitados.

6. Religioso

Comprende los espacios y edificaciones destinados al culto religioso, así como los ligados a éste, y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, etc.

7. Espectáculos

Actividades de uso público o comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo, los toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados.

Incluye cines, teatros, circos, plazas de toros, etc.

8. Administración y pequeños servicios urbanos

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o Local, así como actividades ligadas directamente al funcionamiento de las primeras.

Incluye a título de ejemplo las sedes del Ayuntamiento, así como de sus departamentos técnicos, burocráticos o de servicio.

Apartado 2 Condiciones generales de uso global

5.03.26. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o esta-

tal, así como las que vayan aprobándose durante el período de vigencia de estas Normas.

2. En particular cumplirán las Normas Básicas de la Edificación que les sean de aplicación, así como la normativa de protección de incendios NBE-CPI-96 y todas las concurrentes en vigor.

3. Con respecto a la localización de aparcamientos o guarderías de automóviles, tanto preceptivas como optativas, se estará a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente Capítulo referente a las condiciones específicas del uso de aparcamientos públicos.

Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías

5.03.27. Condiciones comunes a todas las categorías

1. La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según su situación por remisión a una de las Ordenanzas de Edificación y Usos, o por estas Normas.

3. Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el Régimen General de Compatibilidad de Usos en los artículos 5.02.05. al 5.02.07. de estas Normas, y por las específicas Condiciones de Compatibilidad impuestas por la Ordenanza que le sea de aplicación.

5.03.28. Condiciones particulares en edificio de uso distinto

1. Cuando lo permita la Ordenanza de aplicación se tolerarán equipamientos en planta baja y planta primera conectadas mediante elementos de comunicación independientes con las dimensiones y características que determine cada normativa sectorial.

2. La altura libre mínima será de 2,80 ml.

5.03.29. Condiciones particulares en zona de uso global diferente

Las condiciones del uso vienen definidas mediante dos mecanismos:

a) Mediante una calificación pormenorizada que vincule la parcela a un uso característico de equipamientos. En este caso el uso viene directamente vinculado por las Normas Urbanísticas.

– Cuando existe una calificación pormenorizada que vincula la parcela a un uso característico de equipamientos, las condiciones de edificación se regulan mediante un mecanismo múltiple cuya decisión definitiva se tomará por el Ayuntamiento en base a los informes técnicos sobre la conveniencia de cada opción:

• Se aplicará la Ordenanza de Edificación que corresponde al resto de la manzana dentro de la cual se haya incluida la parcela de equipamiento. Esta opción se aplicará preferentemente en las áreas de casco antiguo, con ordenanzas de edificación entre medianeras.

• Se aplicará la Ordenanza de Equipamientos. En casos de equipamiento deportivo o educativo, se utilizará preferentemente esta opción.

b) Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación de las Normas, que solicite posibilidades de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de la posibilidad anterior o de otra alternativa que permita incrementar un 15% su superficie edificada actual, por una sola vez, siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

Sección 5ª Uso de servicios urbanos

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.30. Definición del uso global

Actividades e instalaciones de uso privado o colectivo destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios o suministros básicos para el conjunto de la población

5.03.31. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Servicios urbanos generales.

Incluye todas las actividades del uso global excepto cementerios.

Incluye a título de ejemplo servicios de limpieza, gasolineras, bomberos, policía municipal, cocheras municipales, etc.

2. Cementerios

Comprende este uso los espacios adcritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

Apartado 2 Condiciones generales del uso global

5.03.32. Condiciones comunes a todas las Categorías

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de las normativas sectoriales correspondientes y concretamente las Normas Básicas de la Edificación y la Norma de Protección de Incendios NBE-CPI-96.

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la misma establecida para el uso de equipamientos públicos en estas Normas.

Sección 6ª Uso de espacios libres

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.33. Definición del uso global

Comprende los espacios libres de edificación ajardinados o no destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la ciudad y el municipio.

5.03.34. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Parques urbanos

Zonas arboladas y ajardinadas de uso público destinadas al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, compatibles con la implantación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento cultural o deportivo con condiciones.

2. Zonas verdes públicas

Zonas ajardinadas parcial o totalmente de uso público destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo.

3. Espacios libres de usos públicos

Áreas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la relación social desestructurada en la ciudad, o la simple separación de elementos edificados entre sí o con el viario urbano.

4. Zonas verdes privadas

Áreas ajardinadas de dominio y uso privado, calificadas por las Normas o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada Ordenanza de Edificación y Usos.

Apartado 2 Condiciones generales del uso global

5.03.35. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular las especies vegetales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.

3. Cuando el tamaño de la instalación, u obra, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio-ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.

4. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie de zona verde.

Las cláusulas de excepcionalidad se regulan en las condiciones de los usos pormenorizados definidas en el apartado siguiente.

Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.36. Condiciones particulares de los Parques Urbanos

Estos parques mantendrán el carácter de parques urbanos ajardinados prioritariamente, si bien pueden admitir además inclusiones de actividades en superficie no cubierta ni cerrada de tamaño medio y pequeños edificios para usos culturales y recreativos exclusivamente.

1. Se autorizan los usos de equipamiento cultural en edificios menores del 5% de la superficie total del parque, con una altura máxima de la cara superior del último forjado de 3,5 ml y en edificios aislados menores de 500 m²c.

2. Se autorizan los usos de carácter cultural o recreativo ocupantes sólo de suelo, con una superficie menor del 15% de la total del parque, con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento del suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos parques.

3. Se autorizan los quioscos no estables para la expedición de bebidas, artículos de feria, etc., de tamaño menor de 50 m²c, en proporción no mayor de una por cada 2.000 m²s, en época de fiestas o romerías propias de la zona, previa concesión Municipal.

4. La suma total de las superficies ocupadas por los usos anteriores autorizados no podrá superar el 20% de la total del parque.

5.03.37. Condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres públicos

1. En estas áreas se autoriza la localización de mini-instalaciones deportivas descubiertas (pistas de minibasket, minifútbol, etc.), carentes de cualquier elemento o superficie construida.

2. Se autorizan las instalaciones provisionales de usos culturales, recreativos o espectáculos.

3. Están prohibidos los aparcamientos públicos en superficie.

4. El Ayuntamiento autorizará o no la implantación de quioscos provisionales (de temporada) de bebidas, periódicos, etc. según el régimen general establecido para estas concesiones.

Sección 7 Uso de infraestructuras

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.38. Definición del uso global

Es el uso global que corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo.

5.03.39. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

1. Infraestructuras básicas

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes, centros de producción, almacenaje o distribución de la energía (eléctrica, gas) del agua y de los residuos sólidos.

Se incluyen en este uso los centros de transformación, las redes de alta y media tensión, depósitos de gas, redes de aguas residuales y su depuración, así como los vertederos de residuos sólidos, etc.

Apartado 2 Condiciones generales del uso global

5.03.40. Condiciones generales

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y en concreto las normas básicas de Edificación y la norma de protección de incendios NBE-CPI-96.

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la que fije la Ordenanza reguladora correspondiente a la zona de ordenación en que esté incluida la parcela.

Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.41. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas

1. Serán admisibles en zonas de uso global idéntico y en Suelo Rústico, y su instalación exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

2. En lo que respecta a los pasillos de redes de alta tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:

a) En estos pasillos, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de noviembre).

b) Para velar por la seguridad de personas y bienes, así como para garantizar la idoneidad técnica de las instalaciones serán de obligado cumplimiento las Normas siguientes:

· Reglamento técnico de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre (BOE N° 311). Su Artículo 35.2 regula el tendido aéreo de líneas ≥ 30 kV en las distintas clases de suelo.

· Reglamento de estaciones de transformación, centrales y líneas Orden de 23 de febrero de 1949 (BOE del 10 de abril de 1949). En vigor hasta que se aprueben las instrucciones técnicas del Reglamento aprobado por el Real Decreto 3275/1982.

· Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

· Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias. Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre (BOE N° 242).

Otras disposiciones complementarias vigentes.

Sección 8 Uso de red viaria

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos.

5.03.42. Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase.

5.03.43. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Red viaria interurbana

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplan una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria general del país y con la general urbana.

Incluye las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales y las carreteras vecinales

2. Red viaria urbana

Comprende todas las vías de comunicación de personas y vehículos no incluidas en la red viaria interurbana, dentro del perímetro urbano.

3. Red de sendas rurales

Comprende todas las vías de comunicación que estructuran el suelo rústico no incluidas en la red viaria interurbana.

Incluye a título de ejemplo los caminos, sendas, veredas, vías pecuarias, cañadas, etc.

Apartado 2 Condiciones generales del uso global

5.03.44. Condiciones generales del uso global

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.

3. Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado los siguientes:

a) En la red viaria interurbana lo es la Delegación Territorial en León, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y la Diputación Provincial de León y la reglamentación básica será la Ley 2/90 de 16 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

b) En la red viaria urbana lo es el Ayuntamiento y su reglamentación básica serán las propias Normas Urbanísticas y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.

c) En la red de caminos rurales lo es el Ayuntamiento.

4. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.

5. Asimismo el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante por la cuantía del deterioro causado.

Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.45. Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana

1. El régimen general de usos y edificaciones de estas vías vendrá determinado por las Normas de la Diputación Provincial y por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León y sus desarrollos reglamentarios.

2. A estos efectos las Normas Urbanísticas recogen en el plano del Término Municipal las carreteras de esta red, con sus correspondientes zonas de afección, que son las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en sus artículos 16, 17, 18 y 20 referidos a zonas de dominio público, servidumbre, afección y distancia de la edificación.

3. Los usos de estaciones de servicio, aparcamientos de descanso, etc. propias del servicio directo al uso característico de estas vías se regulan por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León. Requerirán la autorización del organismo del que dependan, Diputación Provincial o Junta de Castilla y León. Se localizarán siempre dentro de la zona de servidumbre definida por las precitadas Leyes.

5.03.46. Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana

1. El régimen general de uso de estas vías es el diseñado en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.

2. Con carácter general en espacios entre alineaciones y su prolongación vertical en dos planos generalmente paralelos sólo podrá ser invadido por la edificación cuando la Ordenanza de las parcelas con frente a dicho viario lo autorice expresamente.

5.03.47. Condiciones particulares del uso de caminos rurales

1. Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.

2. La sección existente de dominio público no podrá ser invadida en modo ni causa alguna por los propietarios colindantes.

3. Las especies arbóreas de borde de dichas vías se consideran de especial protección, por lo que su tala deberá contar con la preceptiva licencia municipal.

4. Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, lo harán sobre una línea paralela al eje de los mismos, distante como mínimo 6 m (o 2 m del borde del camino si esta separación resultara mayor) siempre y cuando dicho cierre sea diáfano, (malla metálica, reja, etc.), permitiéndose una base o zócalo de obra de 60 cm de altura. Las edificaciones deberán situarse a una distancia mínima de 10 m del citado eje, sin perjuicio del dominio sobre los suelos entre dicha línea y la de borde de calzada.

5. Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en las debidas condiciones de ornato e higiene de la franja de terreno entre borde de calzada y la línea de edificación, y en especial al retorno a las citadas condiciones si vulneran este proyecto.

Sección 9 Uso de transporte

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.48. Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al tránsito y estancia de vehículos del transporte público o colectivo interurbano, tanto de personas como de mercancías.

Incluye específicamente los modos de transporte de ferrocarril y autobuses.

5.03.49. Clasificación y definición de los usos pormenorizados
Comprende los siguientes usos pormenorizados.

1. Estaciones de transporte

Espacios destinados al paso y estancia de vehículos de transporte público o colectivo interurbano. Podrá haber usos complementarios, como terciario, almacenaje, etc.

Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.50. Condiciones particulares del uso Estaciones de Transporte

Las construcciones de todo tipo, (urbanización, movimientos de tierra, plantaciones, etc.) que se proyecten realizar, deberán cumplir con la legislación sectorial relativa al transporte por carretera, de viajeros o mercancías según el caso.

Sección 10ª Uso de estacionamientos

Apartado 1 Definición y usos pormenorizados comprendidos

5.03.51. Definición del uso global

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico.

5.03.52. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Áreas de estacionamiento

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos.

2. Aparcamientos privados

Comprende los espacios de uso privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerado como un uso complementario de otro característico de carácter privado, al que se le exige o no la prestación obligatoria de este servicio.

Se establecen tres categorías:

1ª. Anejo a vivienda independiente.

2ª. En planta baja, sótano o semisótano en edificio de vivienda colectiva.

3ª. En parcela interior y patios de manzana.

Apartado 2 Condiciones generales del uso global

5.03.53. Condiciones generales del uso global

1. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de dimensiones mínimas de 2,25 por 4,50 m, exentas de cualquier elemento, y deberán ser colindantes con una calle de circulación o zona de maniobra. En caso de estar cerrada lateralmente por muros, deberá tener un ancho mínimo de 2,75 m. La superficie mínima por plaza será de 20 m², incluida la parte proporcional de accesos, calles interiores, zonas comunes, etc. La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 3% de pendiente en cualquiera de sus sentidos.

2. Normativa y licencias

a) En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a esta actividad la CPI-96, y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

b) Estarán sometidos a licencia municipal previa, la instalación, ampliación y modificación de guarderías y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

c) El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, Ordenanzas de Aparcamientos y Guarderías en las que se complementen y amplien las regulaciones específicas contenidas en estas Normas sobre condiciones de construcción, ventilación e iluminación de los aparcamientos y los aspectos relacionados con la seguridad, y protección contra incendios y ruidos.

3. Prohibiciones específicas

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de Guardería-Aparcamiento.

5.03.54. Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos

1. Materiales de construcción

a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI-96.

b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo o bien con las juntas perfectamente unidas.

c) Los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento.

d) En previsión de filtraciones a través de muros y soleras deberán fijarse en proyectos los niveles freáticos y soluciones constructivas adoptadas, debiendo garantizar la total impermeabilidad.

e) Se instalará una red de recogida de aguas residuales que vierta en un pozo de achique desde donde se evacuará a la red general de saneamiento, mediante bombeo si es necesario.

f) Cuando comuniquen con cajas de escalera habrán de hacerlo mediante vestíbulos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego.

2. Altura

Los locales tendrán una altura libre mínima de todos sus puntos de 2,30 metros. En descuelgues de la red de saneamiento y demás canalizaciones necesarias o elementos estructurales puntuales se limita la altura libre a 2,10 metros.

La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,40 metros.

3. Accesos y circulaciones interiores

a) Todos los aparcamientos que estén a distinta cota que la rasante de la vía de acceso, deberán disponer obligatoriamente de uno o más accesos rodados mediante rampa que deberá cumplir las condiciones que se especifican mas adelante.

– Los accesos tendrán una anchura mínima de 2,50 metros para calles de sección superior a los 10 metros.

– En calles de menor sección esta anchura mínima será de 3 metros.

b) En plazas anejas a vivienda el acceso peatonal se realizará preferentemente a través del portal.

c) La construcción de vados en los accesos a las guarderías no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la fachada y la acera.

d) Las rampas tendrán una anchura mínima de 3 ml con pendientes máximas del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, cuyo radio de giro mínimo es de 6 ml al eje de la rampa.

e) Los garajes con más de cuatro plazas, contarán en su acceso con una plataforma horizontal de igual ancho que el acceso y fondo mínimo de 5 m, sin contar los espacios públicos inmediatos.

f) Se podrán utilizar montacoches, en cuyo caso se instalará uno por cada diez plazas o fracción.

g) Las calles de distribución internas tendrán un ancho mínimo de 4,50 m.

5.03.55. Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos

1. Condiciones de iluminación

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente.

2. Ventilación

a) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas permanentes será como mínimo de un 5% de la del local cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

3. Conducción de agua y extintores

a) Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más Kg. de CO₂, o polvo seco, de eficacia 13A - 89B en número y distribución tal que corresponda una por cada 100 m² de superficie o fracción.

Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados

5.03.56. Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados

Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de edificación de nueva planta.

Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio.

1. En aparcamientos privados, no se podrá superar una planta bajo rasante del terreno.

2. Los aparcamientos privados deberán de disponer de acceso directo a los espacios comunes de la edificación, a través al menos de una escalera de 1,00 ml de sección libre constante.

3. Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de guardería las siguientes edificaciones en suelo urbano de actuación directa:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 150 m².

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

4. Las plazas mínimas de guarderías de vehículos rodados que deberán preverse son las siguientes:

a) En industrias, talleres, almacenes y, en general, locales destinados a la actividad industrial:

Con independencia de las exigencias establecidas para operaciones de carga y descarga, habrá una plaza de guardería para cada local de superficie superior a 100 m²u, y un mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción dedicada a esta actividad.

b) En edificios residenciales:

Una plaza de guardería por cada vivienda.

5. Condiciones de interpretación del anterior epígrafe.

– Cuando por aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para estacionamiento de un edificio resulte menor a 2 plazas, podrá dispensarse de la previsión de aparcamientos que condiciona el otorgamiento de la licencia de edificación.

TÍTULO VI ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

CAPÍTULO I ORDENANZA OR-1 CASCO

6.01.01. Delimitación

La zona que se regula por esta Ordenanza es la que define el plano de Alineaciones, y corresponde a zonas de parcelación muy irregular, situadas por lo general en el centro de las poblaciones.

6.01.02. Tipología edificatoria y Clasificación

La tipología edificatoria corresponde a viviendas entre medianeras formando manzanas cerradas. No se establecen grados.

6.01.03. Condiciones de Parcela

1. Parcela mínima: No se fija, será la existente. De producirse subdivisiones las parcelas resultantes no tendrán menos de 150 m². Por tanto no podrán dividirse parcelas de menos de 300 m².

2. Frente mínimo de parcela: Es el de parcela actual. En caso de subdivisiones no podrán resultar parcelas con frente inferior a 6,5 m. En su interior podrá inscribirse un círculo de 6 m de diámetro.

3. Frente máximo de parcela: Es el de la parcela original. En caso de agrupación de parcelas, no se podrá realizar con más de tres consecutivas y una longitud máxima del frente resultante de 20 m.

6.01.04. Condiciones de ocupación de Parcela

1. Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada ni a los linderos laterales de la parcela. Respecto a estos se permiten patios de luces interiores adosados (nunca en fachada). También se permiten retranqueos a linderos laterales si limitan con una zona verde, sea pública o privada, en cuyo caso la distancia será de al menos 1/2 de la altura de cornisa y nunca menos de 3 m. A lindero posterior, si no se ocupa al 100%, será de 1/2 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m. Si el patio de manzana, medido ortogonalmente a la fachada posterior del edificio, tiene una dimensión superior a 8

m, el retranqueo podrá ser de 2 m. En solares de más de 14 m de fachada, la edificación podrá adosarse a un lateral, separándose del otro al menos 5 m. Las medianerías se tratarán como fachadas.

2. Ocupación de Parcela: La ocupación de la parcela estará en función de su tamaño, estableciéndose tres tramos:

1º Tramo: $S < 50 \text{ m}^2$.

2º Tramo: $50 < S < 150 \text{ m}^2$.

3º Tramo: $S > 150 \text{ m}^2$.

La ocupación en los diferentes tramos será:

1º Tramo: 100%.

2º Tramo: $S_o = 50 + ((S_p - 50) \times 0,7)$.

3º Tramo: $S_o = 120 + ((S_p - 150) \times 0,56)$.

En las fórmulas aplicadas, S_o es la superficie ocupable por la edificación, y S_p es la superficie neta de la parcela.

6.01.55. Condiciones de la Edificación

1. Dimensiones de la Edificación

a) Altura máxima

La altura máxima será de dos plantas, baja y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 6,50 m. Esta altura se medirá en el centro de la parcela, en tramos no superiores a 12 m. En caso de que alguno de los edificios colindantes tenga su cornisa a una altura comprendida entre 6,00 m y 7,50 m, deberá mantener dicha altura de cornisa. En caso de calle con pendiente superior al 5%, deberá respetarse la altura máxima establecida en el primer párrafo. La altura máxima de coronación será de 9,50 metros. El espacio bajo cubierta podrá ser habitable con las limitaciones que se establecen para la cubierta, no pudiéndose abrir huecos en los paramentos verticales de fachada si los hubiera. En ningún caso este espacio podrá constituir vivienda independiente, computándose como superficie construida la que tenga una altura superior a 1,60 m.

Se permite una planta sótano que no podrá superar la proyección vertical de la edificación principal en planta baja.

b) Fondo edificable

El fondo edificable máximo no superará los 18,00 m. En todo caso se respetará la ocupación máxima de parcela establecida en el Art. 6.01.04. y la edificabilidad máxima permitida.

2. Edificabilidad

La edificabilidad está en función de la superficie de la parcela:

1er tramo: $S_c = 1,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

2º tramo: $S_c = 95 + ((S_p - 50) \times 1,60)$.

3er tramo: $S_c = 255 + ((S_p - 150) \times 1,35)$.

En donde S_c es la superficie edificable y S_p es la superficie de la parcela neta.

El espacio bajo cubierta computa en toda la superficie que tenga una altura superior a 1,60 m, siempre que la solución constructiva permita su aprovechamiento, independientemente de que en el proyecto se contemple su uso e incluso no cuente con acceso. Solamente no computará si se resuelve mediante tabiques palomeros o similar.

El sótano no computa.

3. Altura libre

La altura libre mínima en planta baja será de 2,60 m; la máxima no superará 3,50 m. En planta de piso la altura mínima será 2,50 m.

4. Voladizos

Se permiten balcones y miradores, con soluciones constructivas tradicionales, de vuelo máximo 35 cm. En edificios de esquina deberán estar como mínimo a 1 m de la misma en su plano de fachada, permitiéndose soluciones de esquina. La misma distancia deberán separarse de las líneas de medianería. Los aleros podrán tener 40 cm, y siempre se resolverán con elementos constructivos que den un canto máximo de 15 cm. Se prohíben las terrazas.

5. Cubierta

La cubierta será inclinada. La pendiente no podrá superar el 40%, pudiéndose colocar ventanas o claraboyas en su mismo plano, no pudiendo en ningún caso sobresalir del mismo. Su superficie total será inferior al 10% de la del faldón de cubierta en que se sitúen, no pudiendo exceder ninguna de sus dimensiones de 1,50 m. El espacio bajo cubierta no podrá constituir, en ningún caso, vivienda independiente.

6.01.06. Condiciones Estéticas

Los edificios de nueva planta deberán respetar las características estéticas de la zona. Deberán utilizarse en fachada los materiales habituales de la región, prohibiéndose expresamente la utilización como materiales vistos aquellos no previstos para ello, como el bloque de hormigón, el ladrillo H/D, etc. que deberán ir enfoscados. Se prohíben igualmente la utilización para la cubrición de edificaciones de materiales tipo fibrocemento o similares, que deberán ir cubiertos por teja cerámica de la utilizada en la zona.

El ladrillo a cara vista solo podrá utilizarse en las fachadas cuando sea de color homogéneo y tonos rojizos, del tipo "ladrillo de tejar" tradicional.

Las carpinterías de huecos de fachada podrán ser de madera o metal pintado o lacado, prohibiéndose el aluminio anodizado en su color natural.

Los huecos en fachada serán preferentemente similares a los de la arquitectura tradicional, normalmente verticales, con una proporción ancho-alto no inferior a 1:1,25 en ventanas y 1:1,80 en balcones.

Se prohíben las marquesinas u otras cubriciones permanentes en planta baja, permitiéndose toldos a una altura suficiente para que no dificulten el paso de peatones.

Las fachadas serán eminentemente planas y en su composición predominará el espacio macizo sobre el hueco.

En ningún caso se podrán ver los patios de luces desde la vía pública, debiéndose, en caso de haberlos, cerrarlos con celosía o medianerías.

En caso de existir garaje, el portón de acceso deberá situarse en el plano de fachada y no tendrá más de tres metros y medio (3,50 m) de ancho.

Las acequias existentes que discurren por el viario del pueblo, deberán mantenerse y solo podrán cubrirse para permitir el acceso a viviendas o garajes, en una longitud máxima de 1,50 m y 3,50 m respectivamente.

6.01.07. Usos

1. Uso Característico

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva o unifamiliar, siempre que se respete la tipología señalada por la ordenanza.

2. Otros usos:

– Productivo

– Industrial: Se prohíbe en todos sus grados.

– Talleres y almacenes: Se permiten en planta baja talleres y almacenes de categoría I. En planta sótano se autoriza siempre y cuando esté vinculado a la planta baja y cumpla la normativa correspondiente a la actividad, especialmente la CPI-96.

– Agropecuario: No se permite.

– Terciario

– Oficinas y bancos: Se permiten en planta baja. Igualmente se permiten en edificio completo.

En planta de piso se autorizan despachos profesionales, siempre que estén vinculados al domicilio del titular y no ocupen más del 50% del mismo.

– Comercio: Se autoriza en planta baja, con las limitaciones de la categoría I.

– Hoteles y residencias: Se permiten en edificio completo siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes. Máximo 25 plazas.

– Establecimientos públicos: Se permiten en planta baja, con una superficie máxima de 75 m².

– Equipamiento

– Educativo. Academias para adultos.

– Cultural-asociativo. En todos los grados

– Administración pública. En planta baja.

– Religioso. En planta baja.

– Sanitario. En planta baja y edificio completo.

– Estacionamiento

Garaje. Se autoriza en planta baja, o sótano con un máximo de dos plazas por vivienda. Estas plazas no computan edificabilidad. (20 m² / plaza)

3. Prohibidos

Los no citados expresamente, incluidas las antenas de telefonía móvil y similares

4. Existentes

Estarán a lo especificado en el art. 5.2.2

CAPÍTULO 2 ORDENANZA OR-2 EDIFICACIÓN RURAL CON ALINEACIÓN

6.02.01. Delimitación

La zona que se regula por esta Ordenanza es la que define el plano de Alineaciones, y corresponde a una gran parte del suelo urbano, tanto en Santa Colomba de Curueño como en el resto de los núcleos.

6.02.02. Tipología y clasificación

La tipología edificatoria corresponde a viviendas entre medianeras formando manzanas cerradas. No se establecen grados en esta Ordenanza.

6.02.03. Condiciones de parcela

1. Parcela mínima: No se establece, será la parcela existente. No podrán producirse subdivisiones que originen parcelas de superficie menor a 160 m².

2. Frente mínimo de parcela: Es el que corresponde a la parcela existente. En caso de subdivisiones, no podrán originarse parcelas con frente menor de 7 m, en las cuales podrá inscribirse un círculo de 7 m de diámetro.

3. Frente máximo de parcela: No se establece, es el de la parcela original. Si se produjera la agrupación de varias parcelas contiguas, la longitud total de su frente, no podrá superar 23 m.

6.02.04. Condiciones de Ocupación de Parcela

1. Retranqueos: No se permiten retranqueos respecto a la alineación de fachada ni a los linderos laterales. Respecto a estos se permiten patios de luces adosados a linderos. También en el segundo caso se permitirán si lindan con una zona verde pública o privada, en cuyo caso la separación de la edificación y la linde será al menos 1/2 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m. Esta misma separación será obligatoria a lindero posterior para las plantas de piso. En caso de tener un frente de fachada de longitud superior a 12 m, podrá retranquearse respecto a uno de los linderos laterales una distancia igual a la altura de la edificación, y como mínimo 5 m.

2. Ocupación de Parcela: Sólo podrá ocuparse en planta baja los 12 m del fondo edificable, y además el 50% del patio restante con cobertizo o similar que tenga una altura que no sobrepase los 3 m de cornisa ni los 4 m de coronación.

6.02.05.-Condiciones de la Edificación

1. Dimensiones de la Edificación

a) Altura máxima

En la edificación principal, la altura máxima será de dos plantas, planta baja, y una planta de piso, con una altura máxima de cornisa de 6,50 m. La altura máxima de coronación no superará los 9,00 m. La cubierta tendrá como máximo una pendiente del 40%.

Se permite una planta sótano o semisótano, que no podrá superar la proyección vertical de la edificación en planta baja.

No se permiten los áticos, pero si el bajo cubierta que no podrá constituir vivienda independiente.

El patio podrá ocuparse en un 50% con edificación de una sola planta, de 3 m de altura de cornisa y 4 m de coronación.

b) Fondo edificable

El fondo edificable máximo en planta de piso será de 12 m.

Las parcelas con frente a dos calles paralelas que no sean susceptibles de dividirse en dos, podrán optar por edificar un cuerpo único con fachada a ambas calles o bien dos edificaciones separadas al menos una distancia igual a la altura de la mayor y como mínimo cuatro metros. En ambos casos respetando las condiciones de edificabilidad y profundidad máximas.

2. Edificabilidad

No se fija, será la resultante de aplicar las condiciones de fondo y altura.

3. Altura Libre

La altura libre mínima de planta baja será de 2,60 m, y la máxima de 3,50 m. En la planta de piso la altura mínima será de 2,50 m.

4. Voladizos

Se permiten balcones y miradores con un vuelo máximo de 40 cm en calles de siete metros de ancho o menos, y de 60 cm en calles de ancho superior y se realizarán con elementos constructivos que den un canto máximo de 15 cm. Si el edificio es de esquina estarán a una distancia mínima de 80 cm de la misma, permitiéndose soluciones de esquina. Se prohíben las terrazas.

5. Cubiertas

La cubierta será inclinada, al menos en el frente que dé a viario o espacio público. No podrá superar una pendiente del 40%. Los huecos que se abran en ella deberán situarse en su mismo plano, no pudiendo sobresalir.

6.02.06. Condiciones estéticas

Los edificios de nueva planta que se construyan en esta zona deberán adecuar su aspecto estético a su entorno, fundamentalmente a los edificios de mayor calidad.

Las fachadas deberán ser básicamente planas, no permitiéndose los remetedos o retranqueos para formar terrazas.

Se prohíben las marquesinas u otras cubriciones permanentes en planta baja, permitiéndose toldos a una altura suficiente para que no dificulte el paso de peatones.

Los materiales de construcción utilizados en fachadas deberán ser los habituales, (revocos, enfoscados y similares) no permitiéndose que queden vistos materiales no previstos para ello, como ladrillo H/D, bloque de hormigón, etc. que deberá ir revocado, tanto en fachadas delantera y posterior como en medianeras vistas. Se prohíbe igualmente la cubrición de materiales del tipo fibrocemento, o similares, que en todo caso deberán ir cubiertas por teja de la empleada en la zona.

El ladrillo a cara vista podrá utilizarse en las fachadas siempre y cuando sea de color homogéneo y tonos rojizos, del denominado "ladrillo de tejar" tradicional.

Las carpinterías de los huecos de fachada podrán ser de madera o metal, excepto aluminio o similar en su color natural.

En caso de existir garaje, el portón de acceso deberá situarse en el plano de fachada y no tendrá más de cuatro metros (4,0 m) de ancho.

Las acequias existentes que discurren por el viario del pueblo, deberán mantenerse y solo podrán cubrirse para permitir el acceso a viviendas o garajes, en una longitud máxima de 1,50 m y 4 m respectivamente.

6.02.07. Usos

1. Uso Característico

El uso característico es el residencial, tanto en vivienda colectiva como unifamiliar, siempre que respete la tipología edificatoria de la ordenanza.

2. Otros Usos

– Complementarios

– Estacionamiento

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, con un máximo de dos plazas por vivienda.

– Compatibles

– Productivo

– Industrial. Se prohíbe en todos sus grados.

– Talleres y almacenes. Se permiten en planta baja talleres y almacenes de categoría I. En planta sótano o semisótano se autoriza siempre y cuando esté vinculado a la planta baja y cumpla la normativa correspondiente a la actividad, especialmente la CPI-96.

– Terciario

– Oficinas y bancos. Se permiten en categorías 1ª, 2ª y 3ª.

Se autorizan los que tienen licencia de apertura anterior a la aprobación de estas Normas.

– Comercio. Se autoriza en categorías 1ª en planta baja y sótano o semisótano vinculado a la planta baja, y que no sea de acceso público, siempre que reúna las condiciones de seguridad pertinentes.

– Hoteles y residencias. Se autorizan los de categoría 1ª.

Se permiten en edificio completo siempre y cuando no existan habitaciones vivideras en planta baja, en la que sólo podrá haber servicios comunes.

En edificio compartido se permiten siempre que estén vinculados a la vivienda del titular y que no ocupe más del 50% de la misma. Se prohíben en planta baja.

– Establecimientos públicos recreativos. Se permiten en planta baja, con una superficie máxima de 150 m².

– Equipamiento

– Educativo. En edificio de uso exclusivo.

Academias para adultos, compartiendo la vivienda del titular, con una ocupación máxima del 50%.

– Cultural-asociativo. En todos los grados

– Administración pública. En planta baja.

– Sanitario. En planta baja y edificio completo.

3. Prohibidos

Los no citados expresamente, incluidas las antenas de telefonía móvil y similares

CAPÍTULO 3 ORDENANZA OR-3 RURAL FLEXIBLE

6.03.01. Delimitación

Corresponde a las áreas señaladas en plano, que abarcan la mayoría del suelo de los núcleos de población menores.

6.03.02. Clasificación

No se establecen grados.

6.03.03. Condiciones de parcela

1. Parcela mínima: Toda parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas tendrá el carácter de mínima. Si se realizan subdivisiones, no podrán resultar parcelas menores de 200 m² en las que pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro. Por lo tanto solamente serán susceptibles de división aquellas parcelas con más de 400 m².

2. Frente mínimo: Se admite como mínimo el de la parcela registral existente antes de la aprobación definitiva de estas Normas. En subdivisiones no podrán originarse parcelas con menos de 8 m de frente.

3. Frente máximo: No se establece.

4. Forma de la parcela: Será tal, que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

6.03.04. Ocupación de parcela

1. Retranqueos: La principal característica de esta tipología es que no se establecen retranqueos respecto de sus linderos, debiéndose adosar al menos a dos de ellos, siendo uno de ellos preferentemente el frontal.

Los cuerpos de edificación que no estén adosados a lindero, deberán retranquearse de los mismos una distancia igual a su altura y como mínimo cuatro metros.

2. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación se establece en función de su superficie, según el siguiente cuadro.

Superficie < 60 m ²	ocupación 100%.
60 m ² < S < 150 m ²	ocupación $S_o = 60 + (Sp-60) \times 0,5$.
150 m ² < S < 400 m ²	ocupación $S_o = 105 + (Sp-150) \times 0,4$.
Superficie > 400 m ²	ocupación $S_o = 205 + (Sp-400) \times 0,2$

En parcelas de tamaño superior a 800 m², la ocupación máxima en planta será 285 m².

Se permite una planta sótano o semisótano, que no sobrepase la proyección vertical de la edificación principal.

6.03.05. -Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la Edificación

a) Altura máxima

La altura máxima es de dos plantas. Se permite el bajo cubierta pero no los áticos. La altura de cornisa será de 7,0 m, y la altura total de la edificación no superará los 9,75 m.

b) Fondo edificable

No se establece.

2. Edificabilidad

La superficie edificable será, al igual que la ocupación calculada en función de la superficie neta de parcela.

Superficie < 60 m² edificabilidad 1,80 m²/m²

60 m² < S < 150 m² edificabilidad 108 + (Sp-60)×1,50 m²

150 m² < S < 400 m² edificabilidad 243 + (Sp-150)×1,20 m²

Superficie > 400 m² edificabilidad 543 + (Sp-400)×0,70 m²

La edificabilidad máxima de parcelas de tamaño superior a 800m², será de 850 m².

El espacio bajo cubierta con una altura superior a 1,60 m computa como superficie edificada, así como el semisótano, excepto el espacio de una plaza de aparcamiento y cuarto de instalaciones. (Máximo 20m² y 10m² respectivamente). El sótano no computa.

3. Altura libre

La altura libre de planta baja será como mínimo de 2,60 m y en planta de piso 2,50 m.

4. Voladizos

Se permiten siempre que respeten la normativa general.

6.03.06. Condiciones estéticas

No se permite utilizar como materiales vistos aquellos que no estén previstos para tal fin. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares.

La cubierta será inclinada, de teja cerámica o similar, con una pendiente máxima del 40%.

Las acequias existentes que discurren por el viario del pueblo, deberán mantenerse y solo podrán cubrirse para permitir el acceso a viviendas o garajes, en una longitud máxima de 1,50 m y 3,50 m respectivamente.

6.03.07. Usos

1. Uso característico

El residencial en vivienda unifamiliar o colectiva, respetando la tipología.

2. Otros Usos

– Complementarios

– Estacionamiento: Deberán contar con, al menos, una plaza por vivienda.

– Compatibles

– Productivo

– Industria y talleres: Se permiten talleres y almacenes de categoría 1ª en planta baja, y de 1ª y 2ª en edificio exclusivo.

– Agropecuario: Se permiten las explotaciones familiares.

– Terciario

– Oficinas y bancos: No se permiten.

– Comercio: Se autoriza de categoría 1ª en planta baja o edificio completo.

– Hoteles y residencias: Se permiten de la categoría 1ª, en edificio completo.

– Equipamiento

– Educativo: Academias para adultos vinculadas a la vivienda del titular. Guarderías infantiles en edificio de uso exclusivo.

– Cultural-asociativo: En todos los grados

– Sanitario: Consultas médicas vinculadas al domicilio del titular.

– Asistencial: En edificio completo.

– Administrativo: En planta baja o edificio completo.

– Social: En edificio completo.

3. Prohibidos

Los no citados expresamente, incluidas las antenas de telefonía móvil y similares

4. Existentes

Estarán a lo especificado en el art. 5.02.02.-K)

CAPÍTULO 4 ORDENANZA OR-4 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

6.04.01. Delimitación

La que aparece reflejada en los planos de alineaciones.

6.04.02.- Tipología y clasificación

La tipología corresponde a edificaciones aisladas para residencia de una sola familia.

No se establecen grados.

6.04.03.- Condiciones de parcela

1. Parcela mínima: Las parcelas tendrán como mínimo una superficie de 600 m². En su interior podrá inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.

2. Frente mínimo de parcela: Las parcelas tendrán como mínimo un frente de 8 m de longitud. Se recomienda que no sea inferior a 12 m.

3. Frente máximo: No se establece un frente máximo.

4. Fondo mínimo de parcela: El fondo mínimo de parcela será de 15 m.

6.04.04.-Condiciones de Ocupación de Parcela

La edificación debe ser exenta, excepto si existe acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes en cuyo caso podrán adosarse las edificaciones, formando viviendas pareadas. El acuerdo entre vecinos deberá materializarse bien mediante la redacción de un proyecto de edificación único para las dos viviendas, bien inscribiéndolo en el Registro de la Propiedad.

1. Retranqueos:

- A lindero frontal el retranqueo será como mínimo de 4 m.

- A linderos laterales será de 3 m como mínimo, salvo en la medianera adosada en las viviendas pareadas.

- A lindero posterior será de 2/3 de la altura de cornisa y como mínimo 3 m.

2. Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación será del 30%.

6.04.05.-Condiciones de la Edificación

1. Dimensiones de la edificación

a) Altura máxima

La altura máxima será de planta baja y una planta de piso. No se permite ático. Podrá utilizarse el espacio bajo cubierta. Dicha planta computará a efectos de edificabilidad, en toda la superficie que tenga una altura superior a 1,60 m de altura. La cubierta, en caso de ser inclinada, no sobrepasará una pendiente del 50%.

Se permite una planta sótano o semisótano que no sobrepase la proyección de la edificación, y que computará como superficie edificable.

La altura máxima de cornisa será de 7,00 m.

b) Fondo edificable

No se establece.

2. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,45 m²/m² sobre superficie neta de parcela. La superficie construida, no podrá ser superior en ningún caso a 500 m².

Los sótanos y semisótanos computan edificabilidad, excepto la superficie de los cuartos de calderas, instalaciones(10m²) y garaje (20m²), hasta un máximo de 50 m².

3. Altura libre

La altura libre mínima de todas las plantas será 2,60 m.

4. Voladizos

Se permiten siempre y cuando el vuelo no supere 1,5 m de longitud, no rebasen los linderos de la parcela y respeten los retranqueos establecidos.

Las parcelas edificadas, que sean susceptibles de incrementar su edificabilidad, lo podrán hacer respetando los parámetros de esta ordenanza.

6.04.06.-Condiciones Estéticas

Se recomienda utilizar materiales habituales en la zona. No se permite utilizar como materiales vistos aquellos que no estén previstos para tal fin. No se permiten cubiertas vistas de fibrocemento y materiales similares.

La cubierta será de composición libre. En caso de ser inclinada, se cubrirá de teja cerámica o similar. No se permite la pizarra y sus imitaciones.

Las acequias existentes que discurren por el viario del pueblo, deberán mantenerse y solo podrán cubrirse para permitir el acceso a viviendas o garajes, en una longitud máxima de 1,50 m y 3,50 m respectivamente.

6.04.07.-Usos

1. Uso Característico

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar aislada, si bien se permite que se adosen dos viviendas con lindero común, siempre y cuando dicho acuerdo figure inscrito registralmente o se ejecute con un proyecto único.

No se permite la vivienda multifamiliar.

2. Otros Usos

- Complementarios.
- Estacionamiento: Categoría 1ª. Deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento.

- Compatibles.

- Productivo: Se prohíbe en todos sus grados.

- Terciario.

- Oficinas y bancos: No se permiten.

- Comercio: No se autoriza.

- Hoteles y residencias: Se autorizan en sus tres categorías en edificio exclusivo.

- Equipamiento.

- Educativo: En edificio exclusivo.

- Cultural-asociativo: En todos los grados.

- Sanitario: En edificio completo.

3. Prohibidos

Los no citados expresamente, incluidas las antenas de telefonía móvil y similares.

4. Existentes

Estarán a lo especificado en el art. 5.02.02.-K).

CAPÍTULO 5 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS

6.05.01. Delimitación

Esta ordenanza se compone de dos partes, la primera se aplica a aquellos solares y parcelas señaladas en los planos con la calificación de equipamiento, y la segunda al equipamiento deportivo.

6.05.02. Condiciones

Equipamiento en general

No se establecen condiciones de parcela, que será libre en cuanto a tamaño y forma.

Los equipamientos se podrán regir bien por la ordenanza de la zona dentro de la que estén situados; ordenanza de casco, ordenanza flexible, etc. o bien por las condiciones siguientes:

Ocupación de la parcela: 60%.

Altura máxima: dos plantas. Altura de cornisa 7 m.

Edificabilidad: la resultante de la ocupación y altura permitidas.

Se autorizan el sótano, el semisótano y el bajo cubierta.

Esta segunda opción se recomienda en parcelas exentas o en esquina, y de superficie considerable.

Equipamiento deportivo

En pabellón cubierto

El tamaño de parcela será el adecuado a la actividad a realizar. No se limita la ocupación ni la altura, que serán las adecuadas a los deportes a realizar.

Se permite una planta sótano o semisótano.

La edificabilidad será de 1,75 m²/m².

Al aire libre

No se establecen limitaciones al tamaño, frente, ni forma de la parcela.

Si bien la actividad deportiva se desarrollará al aire libre, se permite la edificación para vestuarios, aseos y servicios.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 15%.

La altura máxima será de una planta, con la cornisa a no más de 3,50 m.

Se permite una planta sótano o semisótano.

6.05.03.- Usos

Equipamiento en general

1. Uso característico

El uso característico es el de equipamiento en sus diferentes acepciones, exceptuado el deportivo, que lo será en las áreas señaladas específicamente.

2. Usos complementarios

– Estacionamiento: Categorías 2ª y 3ª. Deberán contar en su interior con, al menos, una plaza por cada 100 m² construidos.

– Terciario.

– Oficinas: Categorías 1ª y 2ª, siempre que estén relacionadas con la actividad principal.

3. Usos compatibles

Establecimientos públicos: Categorías 1ª y 2ª

Equipamiento deportivo.

1. Usos complementarios

– Estacionamiento: Categorías 2ª y 3ª. Deberán contar en su interior con, al menos, una plaza por cada 20 espectadores de aforo.

2. Usos compatibles

Establecimientos públicos: Categoría 1ª.

CAPÍTULO 6 UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

6.06.01. U.A. nº 1

– Localización: Se encuentra en Ambasaguas, incluida en la manzana central del pueblo, y da frente a la calle de Arriba.

– Objetivo: Posibilitar la utilización de los predios no edificables situados en la manzana, en general de gran tamaño, y alguno de los cuales carece de acceso a viario.

– Sistema de Actuación: El sistema se definirá en el Proyecto de Actuación.

– Instrumento de desarrollo: La Unidad se desarrollará mediante los proyectos correspondientes al sistema de actuación escogido (Urbanización, Estudio de Detalle, reparcelación, etc).

– Iniciativa: Privada.

– Superficie: 15.007 m²

– Normativa: La ordenanza de aplicación será la OR-4, vivienda Unifamiliar Aislada.

– Intensidad: La edificabilidad bruta máxima será de 0,33 m²/m², con una densidad de 15 viv/Ha.

Determinaciones vinculantes

– Viario: Trazado de la nueva calle interior, tal y como se establece en los planos de alineaciones. Su sección será como mínimo de 7 m. Deberán existir 50 plazas de aparcamiento públicas. Situación de los espacios de cesión.

– Cesiones: El nuevo viario local ejecutado. Una superficie para espacio libre de uso público y equipamiento no inferior a 600 m² para cada uno. Igualmente se cederá el 10% del aprovechamiento.

6.06.02. U.A. nº 2

– Localización: Se encuentra en Ambasaguas, en el sureste, en la zona denominada La Rinconada.

– Objetivo: Crear suelo residencial y completar la trama urbana existente, colmatando el vacío existente en la zona a medio desarrollar.

– Sistema de Actuación: El sistema se definirá en el Proyecto de Actuación.

– Instrumento de desarrollo: La Unidad se desarrollará mediante Estudio de Detalle y los proyectos correspondientes al sistema de actuación escogido.

– Iniciativa: Privada.

– Superficie: 25.590 m².

– Normativa: La ordenanza de aplicación será la OR-4, vivienda Unifamiliar Aislada.

– Intensidad: La edificabilidad bruta máxima será de 0,35 m²/m², con una densidad de 15viv/ha.

Determinaciones vinculantes

– Viario: Trazado de la calle sobre el camino existente, tal y como se establece en los planos de alineaciones. Su sección será como mínimo de 7 m. Deberá contar con 89 plazas de aparcamiento público. Ubicación de los espacios de cesión.

– Cesiones: El nuevo viario local ejecutado. Una superficie para espacio libre de uso público y equipamiento no inferior a 1.000 m² para cada uso. Igualmente se cederá el 10% del aprovechamiento.

6.06.03. U.A. nº 3

– Localización: Se encuentra en Barrio de Nuestra Señora,

– Objetivo: Completar la trama urbana en la zona noreste del núcleo.

– Sistema de Actuación: El sistema se definirá en el Proyecto de Actuación.

– Instrumento de desarrollo: La Unidad se desarrollará mediante los proyectos correspondientes al sistema de actuación escogido.

– Iniciativa: Privada.

– Superficie: 16.440 m².

– Normativa: Las ordenanzas de aplicación serán la OR-4, vivienda Unifamiliar Aislada.

– Intensidad: La edificabilidad bruta máxima será de 0,35 m²/m²

Determinaciones vinculantes

– Viario: Trazado de la calle tal y como se establece en los planos de alineaciones. Su sección no será inferior a 7 m. Deberán existir 57 plazas de aparcamiento público.

– Cesiones: El nuevo viario local ejecutado. Una superficie para espacio libre de uso público y equipamiento no inferior a 600 m² para cada uso. Igualmente se cederá el 10% del aprovechamiento.

6.06.04. U.A. nº 4

– Localización: Se encuentra en Devesa, al oeste de la calle Real.

– Objetivo: Rematar una pequeña parte de la trama urbana, que está incompleta,

– Sistema de Actuación: El sistema se definirá en el Proyecto de Actuación.

– Instrumento de desarrollo: La Unidad se desarrollará mediante los proyectos correspondientes al sistema de actuación escogido (Urbanización, Estudio de Detalle, reparcelación, etc).

– Iniciativa: Privada.

– Superficie: 17.450 m².

– Normativa: Las ordenanzas de aplicación serán la OR-2, edificación con alineación a viario y OR-4 vivienda unifamiliar.

– Intensidad: La edificabilidad bruta máxima será de 0,35m²/m², con una densidad de 20 viv/ha.

Determinaciones vinculantes

– Viario: Trazado de los nuevos viarios y rotonda tal y como se establece en los planos de alineaciones. La sección del viario será como mínimo de 8 m. Deberá contar con 61 plazas de aparcamiento público.

– Cesiones: El nuevo viario local ejecutado. Una superficie para espacio libre de uso público y equipamiento no inferior a 650 m² cada uso.

FICHA RESUMEN DE ORDENANZAS

	OR. 1º Casco	OR. 2º Alineación	OR. 3º Rural flexible	OR. 4º Unifamiliar	OR. 5º Equipamiento
PARCELA MÍN.	Existente ó 150 m²	Existente ó 160 m²	Existente ó 200 m²	600 m²	Libre
FRENTE MÍN.	Existente ó 6,50 m	Existente ó 7 m	Existente u 8 m	8 m	
TRAMOS DE OCUPACIÓN	1º Tramo S < 50 m² 2º Tramo 50 < S < 150 m² 3º Tramo S > 150 m²		1º Sup < 60 m² 2º 60 < S < 150 m² 3º 150 < S < 400 4º Sup > 400 m²		
OCUPACIÓN	1º Tramo 100% 2º Tr So=50+((Sp-50)x0,7) 3º Tr So=120+((Sp-150) x 0,56)	Fondo de 12 m. 50% patio con una sola planta	1º So 100% 2º So 60+(Sp-60)x0,5 3º So 105+(Sp-150)x0,4 4º So 205+(Sp-400)x0,2	30%	General: el de la OR ó 60%. Depor. aire libre 15%. Pabellón 100%
FONDO EDIFICA	18 m, Respetando ocup. parcela.	12 m	No se establece	No se establece	
ALTURA MÁX.	2 plantas; Cornisa: 6,50 m	2plantas; Cornisa 6,5 m	2plantas; Cornisa 7 m	2plantas; Cornisa 7m	General: 2 plant. 7 m Depor. aire 1 planta, 3,5m.
EDIFICABILIDAD	1º Tramo Sc = 1,90 m²/m² 2º Tramo Sc=95+((Sp-50)x1,60) 3º Tra Sc=255+((Sp-150)x1,35)	Según condiciones anteriores	edif 1,80 m²/m² edif 108+(Sp-60)x1,50 m² edif 243+(Sp-150)x1,20m² edif 543+(Sp-400)x0,70m²	0,45 m²/m², máximo 500 m²	Pabellón 1,75 m²/m²
ALT. PLANTA	Baja: 2,60 < 3,50 m Piso: > 2,50 m	Baja: 2,60 < 3,50 m Piso: > 2,50 m	Baja: > 2,60 Piso: > 2,50 m	Todas 2,60 m	
RETRANQUEOS	No a laterales. Edificación entre medianeras	No laterales. Edificación entre medianeras.	Libre. Si lo hay, la altura del edificio. Mínimo 4m	Frente: 4m. Lateral 3m Post. 2/3H. Mín. 3 m.	
USO CARACSTICO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO
OTROS USOS	Talleres, almacenes, oficinas, comercio, hoteles, bares, academias, cultural-asociativo, administración, sanitario, religioso, estacionamiento.	Talleres, almacenes, oficinas, comercio, hoteles, bares, academias, cultural-asociativo, administración, sanitario, estacionamiento.	Talleres y almacenes. Agrop: explotaciones familiares. Comercio. Hoteles. Educativo. Cultural. Sanitario. Consultas médicas. Asistencial. Administrativo. Social. Estacionamiento.	Hoteles, educativo, cultural, sanitario.	Oficina, bar, vinculado al equipamiento. Estacionamiento

TÍTULO VII CATÁLOGO

CAPÍTULO 1 CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

7.01.01. Objeto, contenido y determinaciones

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles dotados de valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales o paisajísticos.

El régimen protector propuesto se articula, para todo el término municipal, en tres Ordenanzas especiales correlativas a otros niveles o categorías de calificación, según el distinto grado de interés de cada elemento protegido:

CATEGORÍA ORDENANZA ESPECIAL

A- Monumentos	Protección Integral
B- Edificios de alta calidad	Conservación Estructural
C- Edificios de media o escasa calidad pero de interés local	Protección ambiental

En los planos de Ordenanza figuran especificados todos los elementos que quedan sujetos al Régimen Especial de Protección, con indicación de la categoría y Ordenanza que a cada uno corresponde. Todos ellos se relacionan al final de este Título.

En el capítulo 3º Normas de Protección, de este título VII se especifican los trámites sobre licencias, modificaciones del catálogo, así como deberes, declaración de ruina, etc.

La inclusión de nuevos elementos en el régimen de protección deberá tramitarse por el procedimiento de formación y aprobación de los Planes Especiales conforme al Artículo 55 de la Ley de Urbanismo 5/99. La descatalogación deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO 2 ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Sección 1ª Ordenanza de Protección Integral

7.02.01. Definición y ámbito de aplicación

Están sometidos a esta Ordenanza especial, todos los edificios de alto interés histórico-artístico que puedan considerarse como monumentos, estén ó no amparados por una declaración explícita en este sentido.

7.02.02. Política de aplicación

La política de actuación propia de esta Ordenanza especial se puede calificar como de restauración, entendiendo por este término las intervenciones constructivas destinadas a mantener las características de estructura, forma y estilo de los edificios y de cada una de sus partes, asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

7.02.03. Intervenciones autorizadas

La intervención típica en este tipo de edificación es la que podríamos denominar "restauración científica".

En todo caso se deberán respetar los elementos tipológicos, estructurales, formales y estilísticos de cada edificio.

Las obras que pueden autorizarse son por lo tanto, las de mantenimiento, consolidación y recuperación, tal y como se describe a continuación:

- Operaciones de consolidación estructural con eventual sustitución de las partes no recuperables siempre que se respeten los invariantes formales de las soluciones originarias.

- Operaciones de mantenimiento y conservación que no impliquen modificaciones en los elementos estilísticos y decorativos valiosos o representativos.

- Operaciones de restablecimiento del estado original, que pueden implicar la eliminación de añadidos improcedentes, siempre que estos no constituyan a su vez elementos valiosos y que el citado restablecimiento de las características iniciales esté suficientemente documentada como para no suponer riesgos para la integridad del monumento superiores a los que implica la situación de partida.

- Introducción, sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, agua, desagües, etc., siempre que las obras que supongan tales instalaciones no afecten a elementos estructurales, tipológicos o estilísticos valiosos.

- Obras de redistribución interior que no afecten sino a espacios o elementos secundarios, sin valores específicos y, en ningún caso, a elementos sustanciales de la estructura tipológica o funcional del edificio originario.

- Obras de mejora de cubierta sin modificar las características estructurales y formales básicas ni las soluciones constructivas o decorativas valiosas.

Pueden implicar la sustitución parcial ó refuerzo de determinados elementos resistentes, la renovación de superficie de cubierta (siempre con materiales similares en color y textura) la introducción de materiales impermeabilizantes, etc.

Se prohíben expresamente las actuaciones, tanto de particulares como de empresas concesionarias de servicios, relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, alumbrado, rótulos publicitarios, etc. Si fuesen necesarios elementos de alumbrado o señalización de las actividades del propio inmueble, se diseñarán expresamente con total respeto al elemento y su entorno.

Sección 2ª Ordenanza de Protección Estructural

7.02.04. Definición y ámbito de aplicación

Están sometidos a esta Ordenanza los edificios que -sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumento- poseen un notable valor constructivo, estilístico y/o estético como elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricos.

7.02.05. Política de aplicación

La política de aplicación es la rehabilitación, entendida como el conjunto de operaciones que, conservando las características tipológicas, estructurales y decorativas fundamentales de cada edificio, trata de que éste recupere o conserve las condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para la pervivencia de la vida útil del edificio.

7.02.06. Intervenciones autorizadas

En toda obra o intervención que afecte a un edificio clasificado dentro de esta categoría, tendentes a mejorar sus condiciones de habitabilidad, se deberán mantener las características volumétricas, estructurales, distributivas y decorativas básicas del edificio.

Las obras que se autorizan además de las permitidas para el grado anterior, son las de acondicionamiento.

- El mantenimiento de las características volumétricas implica que no podrá modificarse el sólido capaz básico que alberga el edificio original: no podrán incrementarse ó reducirse los fondos edificados, las alturas de cornisa, las soluciones generales de cubierta, etc.

- El mantenimiento de las características tipológicas- distributivas supone que no podrá alterarse la lógica básica que define la relación entre los espacios públicos y los privados o colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.).

- El mantenimiento de las características estructurales básicas implica que se respetará en lo posible la estructura residente original.

- El mantenimiento de las características decorativas esenciales supone la no modificación de las soluciones constructivas y ornamentales en las diversas fachadas, las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta, los elementos interiores comunes (portal, caja de escaleras y rellanos, patios) y los elementos más significativos de los espacios privados.

Dentro de este conjunto de reglas generales se autorizan las siguientes intervenciones:

- Consolidación estructural con eventual sustitución de los elementos o partes no recuperables.

- Conservación y restauración de fachadas, incluyendo aquí todos y cada uno de sus elementos (miradores, balcones, cornisas, dinteles, recercados y molduras, tejados, mansardas y chapiteles, etc.). En la fachada anterior se conservarán o en todo caso sustituirán por otras similares las estructuras originales de madera y cristal de ventanas y miradores. No se autorizan expresamente la sustitución de carpinterías de madera por carpinterías metálicas, ni la instalación de dobles ventanas metálicas, ni la instalación de persianas de plástico o similares.

Tampoco el cierre adicional de balcones ni la ampliación o rasgado de huecos, tanto en planta de piso como en planta baja.

- En la fachada posterior se pueden autorizar obras de sustitución de miradores y ventanas de madera por estructuras similares resueltas con materiales metálicos siempre que éstos sean de colores sólidos, preferentemente blanco o pardo, y en ningún caso en colores metálicos naturales (aluminio, etc.)

- Conservación y restauración de cubiertas, sin que esto signifique incremento de las pendientes.

Se autoriza la sustitución parcial de elementos resistentes ó aislantes de cubiertas siempre que se repongan por materiales similares en su color y textura.

- Se admiten obras generales de mantenimiento, ornato, reacondicionamiento, sustitución o implantación de instalaciones, siempre que no afecten a la forma básica de los espacios y elementos más significativos del edificio.

- Se admiten obras de redistribución interior, siempre que no afecten a los elementos estructurantes o básicos del tipo edificatorio.

- En lo que respecta a los usos autorizados, regirá la Ordenanza de los usos correspondientes a la Ordenanza general dentro de cuya zona de aplicación se encuentre incluido el edificio de referencia.

Se prohíben expresamente las actuaciones, tanto de particulares como de empresas concesionarias de servicios, relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, alumbrado, rótulos publicitarios, etc. Si fuesen necesarios elementos de alumbrado o señalización de las actividades del propio inmueble, se diseñarán expresamente con total respeto al elemento y su entorno.

7.02.07. Intervenciones en planta baja

Cuando el porcentaje de parcela ocupado por la edificación original en planta baja no llegue al porcentaje autorizado por las diversas Ordenanzas, se autorizarán edificaciones complementarias en planta baja cuya altura máxima no sobrepase la del forjado de la planta baja actual, a excepción de cubiertas inclinadas cuya altura de cumbrera no sobrepasen en 0,80 m la cota superior del forjado de planta baja del edificio principal.

- Los edificios complementarios en planta baja que no formen una unidad constructiva con el edificio principal no están sometidos a la obligación de ser rehabilitados y pueden renovarse dentro de las condiciones señaladas en los párrafos anteriores.

Sección 3ª Ordenanza de Protección Ambiental

7.02.08. Definición y ámbito de aplicación.

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

- Edificios y elementos que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

- Espacios urbanos de calidad destacada.

7.02.09. Intervenciones autorizadas

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación Ambiental se permitirán las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración y remodelación interior.

Asimismo se permitirán sobre bienes con esta determinación las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado visible desde espacios públicos.

- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Deberá mantenerse la fachada del edificio en su estado actual, respetándose la distribución de huecos y macizo, así como la decoración de los paramentos si la hubiera.

Se considerarán excepcionales para la protección ambiental las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al trámite de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Delegación de la Junta de Castilla y León, previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán con carácter excepcional dentro de este grado de protección ambiental la sustitución de la fachada y por tanto del edificio. El proyecto de nueva edificación se someterá al trámite de in-

forme favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Delegación de la Junta de Castilla y León, previo a la concesión de licencia. Se expondrá claramente que la nueva solución no supone pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes en el entorno, y constituye una mejora de las condiciones exteriores e interiores de lo existente. Deberá mantener los colores y texturas, respetando las normas compositivas de las ordenanzas. Si está afectado por algún Plan urbanístico concreto, se registrará por lo que en él se especifique.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de la protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de esta categoría.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PROTECCIÓN

Sección 1ª Conservación específica de patrimonio catalogado

7.03.01. Efectos de la Catalogación

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley del Suelo ordena proteger.

Por la existencia de estos valores se les declara parcialmente excluidos del régimen general de declaración de estado ruinoso (art. 107.1 de la Ley de Urbanismo 5/99 y 23 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

La catalogación implica igualmente la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí incluidos en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales, y beneficios señalados por la Ley del Suelo y resto de normativa vigente relativa a esta materia.

7.03.02. Deberes de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario, o al inquilino en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sufragar los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma.

Corresponde a la Administración, si existen razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la Ley del Suelo, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

7.03.03. Conservación subsidiaria

En aplicación del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

7.03.04. Declaración de ruina de los bienes catalogados

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en uno de estos dos supuestos:

1º. Situación de ruina física irrecuperable, basada en la existencia de daños que comprometan las condiciones de seguridad, no reparables técnicamente por medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos estructurales en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia

de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.

2º. Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

El expediente basado en el primer supuesto deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zapatas, muros portantes, soportes, vigas, forjados, tableros, cerchas, etc.) cuantificados y con expresión del porcentaje de cada uno, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo y por último, la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 50%.

En el segundo supuesto, el expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presuponen las obras de reparación necesarias y su coste supere el 50% del valor de reposición del inmueble, calculado sobre el coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnica y materiales actuales. Dado que el inmueble catalogado tiene otros valores, históricos, artísticos, etc. distintos del económico, la valoración de reposición arriba descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí podrá serlo por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada por la existencia de los valores que dieron lugar a la catalogación.

El art. 107 de la Ley 5/99 no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina, ya que la catalogación por sí sola implica la declaración de la existencia de circunstancias urbanísticas que aconsejan su permanencia.

La incoación de un expediente de ruina de un inmueble catalogado se notificará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Delegación de la Junta de Castilla y León, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos, tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas y otras similares relativas a la seguridad de los moradores, viandantes y bienes en general, a las que se sumará con carácter de urgencia, la comunicación de la situación a la Comisión Provincial de Patrimonio de León, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y con las demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

Sección 2ª Tramitación

7.03.05. Licencias

Para la solicitud de licencia, además de la documentación general, se acompañarán:

Planos del estado actual del edificio a escala no inferior a 1:100, así como detalles a escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.

Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

Memoria justificativa y descriptiva de la oportunidad y conveniencia de las obras, así como del cumplimiento de las condiciones relativas al grado de protección.

Cualquier actuación sobre edificios o elementos catalogados dentro de las dos primeras categorías (integral y estructural), requerirá la autorización previa de la Comisión de Patrimonio Cultural de la Delegación de la Junta de Castilla y León.

7.03.06. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias, para la inclusión de nuevos inmuebles (edificios o elementos), suprimir alguno de los ya catalogados o variar la categoría de la protección de otros siguiendo los trámites para la Modificación Puntual de las Normas y cumpliendo las condiciones siguientes:

a) Inclusión: Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea a iniciativa de particular o municipal, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado en el que debe incluirse. Una vez aprobado dicho informe por el Pleno Municipal, se remitirá al departamento de Patrimonio Arquitectónico para que emita un informe vinculante, previo a la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) Descatalogación: Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por técnico competente en la materia, justificando la pérdida de vigencia de los motivos que determinaron su inclusión. Una vez aprobado el informe por el Pleno Municipal seguirá los mismos trámites que la ampliación. Nunca podrá considerarse motivo de exclusión su declaración de ruina, sobrevenida con posterioridad a su catalogación.

c) Modificación del grado de protección: Para la modificación de las condiciones de protección de un bien catalogado, se procederá de igual manera que para la descatalogación.

CAPÍTULO 4 FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN

7.04.01. Disposiciones generales

Las Normas suponen un compromiso efectivo y vinculante para las Administraciones Local y Autónoma acerca de la concesión a los bienes incluidos en el Catálogo de protección especial los beneficios tributarios que la legislación permita en relación con su uso y mantenimiento.

Particularmente y en todo caso, los inmuebles catalogados gozarán de tratamiento especial en los programas de apoyo financiero público a la rehabilitación.

TÍTULO VIII NORMAS DE DISEÑO

CAPÍTULO I DISEÑO DE LA RED VIARIA Y PEATONAL

El diseño del viario deberá respetar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas en la Ley 3/1998 y su Reglamento 217/2001 de 30 de agosto.

8.01.01. Vías rodadas y aceras

Las calles de nueva creación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, tendrán un ancho mínimo de seis metros.

En vías de un sólo sentido la calzada tendrá como mínimo 2,50 m.

En vías de dos sentidos la calzada será como mínimo de 5 m de ancho.

Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 15 viviendas y tendrán una longitud máxima de 40 m, disponiendo en su final de una glorieta que permita el giro de vehículos.

Si existen bandas de aparcamiento, tendrán como mínimo 2,0 m de ancho para aparcamiento en línea y 4,50 m si es en batería. Ambos se acumularán al ancho mínimo de la calzada.

En calles existentes de ancho igual o inferior a 6 m (seis), las aceras ocuparán al menos un ancho del 30% de la calle, con un mínimo de 60 cm (sesenta) cada acera. La calzada no tendrá un ancho inferior a 2,50 m.

Las aceras tendrán un ancho mínimo, en calles de ancho superior a 6 m (seis) hasta 10 m, del 25% de la calle, y un mínimo de 0,75 m cada una, y la calzada será superior a los 4 m.

En calles de más de 10 m el ancho será el 30% de la calle y 1,25 m cada una como mínimo, con una calzada de al menos 6 m.

Las aceras no tendrán que ser forzosamente de igual ancho, aunque se recomienda que dentro de lo posible lo sean.

Todas las calles tendrán aceras a ambos lados, con una altura de bordillo comprendida entre 7 y 15 cm, excepto las calles peatona-

les, en las que el pavimento será continuo, con las pendientes necesarias para su desagüe. En los pasos de peatones habrá un badén de al menos 1,5 m de longitud. A cada lado de dicho badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un metro y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén.

Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en los cruces de calles, etc.

La colocación de imbornales planos, tipo rejilla, no coincidirá con los pasos de peatones.

Las calles de 11,5 m de ancho o más, llevarán una hilera de árboles, en una de las aceras, que no tienen por que ser iguales, si bien no podrán ser inferiores a 1,25 m.

Para calles de ancho 14,5 m o superior será obligatoria la colocación de dos hileras de arbolado.

Los árboles que se planten deberán ser acordes a las condiciones climáticas de la zona y a ser posible autóctonos de la misma. Habrá de ser, en cada calle, al menos un 75% de hoja caduca.

El marco de plantación será el adecuado al tipo de árbol.

8.01.02. Señales Verticales

1.- Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de las aceras, siempre que se su ancho sea igual o superior a 1,5 m. Si no hay acera o si su ancho es inferior a 1,5 m, se situarán adosadas a las fachadas.

2.- En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de la intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

8.01.03. Escaleras y rampas

1.- En todos los casos posibles, los tramos de escaleras en la vía pública, estarán dotados de pasamanos con agarradores a una altura de 0,90 m.

2.- Las rampas a que se hace referencia en estas Normas deberán dotarse de pasamanos a dos niveles de 0,70 y 0,90 m.

3.- En la solución de las aceras se evitarán los resaltos en los peñaños.

8.01.04.-Elementos de amueblamiento urbano

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas telefónicas, etc., deberán de elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a los mínusválidos con sillas de ruedas.

8.01.05.-Condiciones de trazado

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Urbanísticas. En el caso en que esta documentación no refleje el trazado de una vía, éste se realizará conforme a condiciones expresadas en estas Normas. En general, las trazas de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

Sección longitudinal

Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las calles secundarias. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar del drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 en 200).

Sección transversal

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100 (1 en

50). En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5 por 100 y en firmes de hormigón, de 1 por 100.

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la otra adaptará su pendiente transversal a la primera.

Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan. Se recomienda esta solución en calles de menos de 4 m de ancho.

Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paso de los peatones (de 2 a 3 por 100).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar el agua de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

Pavimento y encintado

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido en sulfatos y su capacidad portante.

En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas, motivadas por la personalidad de la zona, podrá disponerse un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, pudiéndose usar una variedad de materiales en su realización dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar. Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, aceras de mortero continuo y hormigón "in situ".

Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre los 70 y 150 mm, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

En este tipo de calles, se valorará la alternancia de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etc.) que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada.

En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio, debiendo resolver el proyecto el drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las condiciones de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compacta sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de

hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida, la elección del tipo de firme de las características del terreno.

8.01.06. Red viaria en suelo rústico

—Carreteras nacionales:

Las carreteras nacionales estarán a lo dispuesto en la Ley General de Carreteras del Estado.

—Carreteras comarcales y locales:

Los márgenes de las carreteras comarcales y locales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 2/90 de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, que define una zona de dominio público de 3 m de ancho a ambos lados a partir de la arista exterior de la explanación de la carretera; una de servidumbre comprendida entre la de dominio público y una línea situada a 8 m de la citada arista y otra zona de afección comprendida entre la de servidumbre y una línea paralela a la citada arista a 35 m. La línea límite de la edificación se sitúa a una distancia de 25 m en la Red Regional Básica y a 18 m en el resto de carreteras, contados siempre desde la arista exterior de la carretera.

— Caminos:

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos lados de 6 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

La solución de tratamiento, salvo que se justifique debidamente otra diferente, será la siguiente:

El ancho total de la pista será de cinco metros, que comprenderán: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,50 m de ancho, banda de rodadura con tratamiento de 3 m y arcén o cuneta de 0,50 m de ancho. Deberá contar con penínsulas de ensanchamiento para cruces o detenciones cada 600 m, o a la distancia que recomiende el trazado específico de la red viaria (curvas de encuentro, cambios de rasante, etc.)

8.01.07.-Plantaciones (Jardinería y arbolado)

Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin. Toda plantación de arbolado precisa la correspondiente Licencia municipal.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

El arbolado se podrá plantar en alcorques contruídos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien sobre áreas terrazas continuas.

Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros. Su copa estará conformada y si son especies de hoja caduca deberán tener un perímetro mínimo recomendado de tronco de 14-16 cm, medido a 1 m de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de plantación. No se recomienda la plantación de chopos.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 12 m.

El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se exigirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otra clase de arbustos.

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m³ y la profundidad mínima será de 0,40 m.

Las plantaciones de césped deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero deben prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentren, al igual que sucede con los arbustos.

CAPÍTULO 2 INFRAESTRUCTURAS

8.02.01. Abastecimiento de agua

Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitantes/día para usos residencial y servicios.

Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 metros.

Caso de ser necesarios depósitos de regularización, su capacidad será para regular al menos la dotación media diaria.

La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos principales. En general, no se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbrado adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris o el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será la suficiente para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/sg. y como velocidad mínima 0,6 m/sg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrá adoptar velocidades mayores en función de las características de caso caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas de tráfico será de 1,00 m medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

8.02.02. Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración.

La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En los núcleos dispersos de población se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitarse problemas de hundimiento de la misma.

En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registros. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 6 m/sg en tramos cortos, la velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/sg, a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado, cloruro de polivinilo (PVC) o polietileno para secciones de hasta 0,80 m de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 80 metros.

La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o bien si discurre por zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

La red proyectada en nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. En los casos en que esta solución no sea posible o razonable, y en los casos de instalaciones o viviendas en Suelo Rústico, legalmente autorizadas, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que la actividad desarrollada lo permita o el número de habitantes no sea superior a 50. En caso contrario deberá dotarse a la instalación de depuradora de características y capacidad suficiente. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. En caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtro de arena, etc.).

Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

8.02.03. Suministro de energía

1. Conexiones

Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

2. Cálculo

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para las fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

Las cargas de zonas industriales y, por extensión, de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la citada instrucción.

3. Disposición del tendido de media tensión

Sólo se admite aérea en Suelo Rústico. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

En los núcleos aislados de población aún admitiéndose el tendido aéreo se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

4. Centros de transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

5. Disposiciones del tendido de baja tensión

Sólo se admite aérea sobre postes en Suelo Rústico. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En los núcleos aislados de población pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, cuando la compañía suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el de alumbrado, cuando éste sea a su vez aéreo.

6. Normas de obligado cumplimiento

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

8.02.04. Iluminación

1. Criterios básicos

El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

De los requerimientos luminotécnicos

En el cuadro adjunto se indican los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

TIPO DE CALLE TEMPERATURA DE COLOR	ILUMINANCIA MEDIA (lux)	ILUMINANCIA MÍNIMA (lux)	UNIFORMIDAD
Travesía 1800/3300	18/22		0'45
Principal 2000/3000	14/20	5	0'35/0'40
Secundaria 1800/3300	8/14	4	0'30/0'40
Senda peatonal 1800/3300	4/9	1	0'25
Núcleos dispersos	4/9	1	0'10/0'15

– De la geometría de la instalación:

En el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: Disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

TIPO CALLE TENDIDO	DISP. SOPORTE	ALTURA	DISTANC.	SUSTENT.	LUMINAR.	LÁMPARA
Travesía	Tresbolillo	6/8 m	24/32 m	Báculo	Cerrada	V.S.A.P.
Subterráneo	Paredado					
	Acero galv. pintado			Columna	Control deslumbram.	
Principal	Paredada	4/6 m	12/24 m	Columna suspendida	Cerrada	V.M.C.C. H.M.
Subterráneo	Tresbolillo					V.S.A.P.
	Acero galv. pintado					
	Hierro fundido					
Secundaria	Unilateral	4/6 m	16/24 m	Brazo mural	Cerrada	V.S.A.P.
Subterráneo	Tresbolillo					
Fachada	Acero galv. pintado			Suspendida		
	Hierro fundido					
Peatonal	Unilateral	3/4 m	12/16 m	Columna	Cerrada con	V.M.C.C.
Subterráneo	Acero galv. pintado				difusor	V.S.A.P.
	Hierro fundido					
Núcleo	Unilateral	6/8 m	24/30 m	Columna	Alcance largo	V.S.A.P.
Aéreo	Acero galv.					V.S.B.P.
Disperso	Hiormigón armado			Báculo		

Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sin un estudio particularizado de cada caso.

Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendiadas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 m desde la parte baja de la luminaria.

Las columnas o báculos sólo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor de 2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

El uso de brazos murales, recomendable sobre todo en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media de la calzada, expresada en candelas/m², para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la calzada, bien del conjunto de la calle.

De los componentes de la instalación

En el cuadro adjunto se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación.

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

Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, en los cruces de calzada. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá permitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

En núcleos de población aislados y en general en actuaciones de Suelo Rústico, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá así mismo como soporte de las luminarias.

Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrán hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el alumbrado, respetando la interdistancia reglamentariamente establecida.

Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

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

Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrán admitirse abiertas en Suelo Rústico.

La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante, optando entre unas u otras las que mejor se adapten, estética y técnicamente a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de halogenuros metálicos.

Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en núcleos de población aislados y en Suelo Rústico en donde interese minimizar el mantenimiento.

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

8.02.05. Otros servicios.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

CAPÍTULO 3 NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

8.03.01. Alcance

Regulan para todo el término las condiciones de protección medioambiental y el patrimonio social, cultural y económico.

8.03.02. Responsabilidad

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio cultural y del urbano corresponde al Ayuntamiento y por tanto las actuaciones que los afectan deberá someterse a su criterio.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencia de obra, instalación o actividad que suponga un atentado ambiental o estético.

También incumbe a los ciudadanos, que deberán colaborar con el Ayuntamiento. Los ciudadanos tienen el derecho a denunciar las instalaciones que supongan peligro para la seguridad y la naturaleza, así como para el ornato e higiene pública.

Sección 1ª Protección medioambiental

8.03.03. Alcance y contenido

Estas normas regulan de forma general y para todo el término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiente natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Protección contra incendios

8.03.04. Vertidos sólidos

Se clasifican en:

1.- Tierras. Proceden de vaciados o desmontes. No pueden contener restos de derribos ni elementos de construcción.

2.- Tierras y escombros. Están compuestos por restos de derribos y demoliciones, junto con tierra procedente de excavaciones o desmontes. No pueden contener restos orgánicos.

3.- Orgánicos. Proceden de actividades domésticas. No tienen tierra ni escombros. No son mineros ni proceden de fosas sépticas. No se incluyen los industriales.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma de Castilla-León y conforme entre otras a la Ley 42/1975 sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de junio que lo modifica.

Por último, previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos o peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos, tal como establece la Ley 20/1.986 de 14 de mayo.

8.03.05. Vertidos líquidos (Aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a zona libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales del punto vertido, tomando como mínimos los valores y niveles establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

8.03.06. Vertidos gaseosos

Se prohíben las emanaciones a las atmósferas de elementos radioactivos, polvo y gases en valor superior a los establecidos en Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación y Desarrollo, así como su posterior desarrollo y el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas 2414/1961. Así como la orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

8.03.07. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido e la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

8.03.08. Protección contra incendios

Las construcciones, materiales e instalaciones en su conjunto, se deberán ajustar como mínimo a las exigencias de la NBE-CPI-96, y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad de 24-10-79.

Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.

Espectáculos: Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

8.03.09. Actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde, siendo entre otras:

– Espectáculos públicos y Actividades Recreativas: Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

– Espectáculos Taurinos: Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de marzo de 1962.

Sección 2ª Protección paisajística y de la escena urbana

8.03.10. Protección del perfil del núcleo

Se cuidará especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas del borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

8.03.11. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

– Protección de la topografía: impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

– Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

– Protección de plantaciones y masas forestales.

– Protección de caminos, cañadas, veredas, etc.

8.03.12. Protección de visualización

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferentes:

A- Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

B- Visualizaciones del casco desde el entorno.

C- Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

– Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.

– Protección específica del objeto de la visualización.

4303

7.640,00 euros



IMPRENTA PROVINCIAL

LEÓN – 2004