



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

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

Martes, 17 de julio de 2007
Núm. 137

Administración.-Excm. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.
Depósito legal LE-1-1958.
Franqueo concertado 24/5.
No se publica sábados, domingos y festivos.

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



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 16 de mayo de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE DON JUAN. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Antecedentes

I.- Mediante escrito, registrado de entrada el 30 de noviembre de 2006, el Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Valencia de Don Juan remite a la Comisión Territorial de Urbanismo un ejemplar diligenciado de la documentación técnica y documento de Evaluación Estratégica Previa, así como copia del expediente administrativo debidamente compulsada.

II.- La aprobación inicial del expediente se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril (en redacción dada por la Ley 57/2003, de

16 de diciembre), en sesión ordinaria celebrada el 7 de marzo de 2006, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, exponiéndose al público, mediante publicaciones en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA N° 60 de fecha 27 de marzo de 2006, *Boletín Oficial de Castilla y León* N° 53 de fecha 16 de marzo de 2006 y en los periódicos *La Crónica de León-El Mundo* y el *Diario de León* de fecha 12 de marzo de 2006 y 14 de marzo de 2006, respectivamente. Durante el periodo de información pública se presentaron 68 alegaciones, según consta en certificación emitida por el Secretario Municipal, de fecha 27 de noviembre de 2006.

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

IV.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de Don Juan, según lo dispuesto por el artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril, en redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal, en sesión ordinaria celebrada el 6 de noviembre de 2006.

Fundamentos de derecho

1.- A los efectos de su aprobación definitiva se remite una copia del proyecto que consta de los siguientes documentos:

- Documentos de información, análisis y diagnóstico.
- Memoria vinculante
- Normativa
- Planos de Ordenación
- Estudio económico
- Contestación de alegaciones
- Catálogo
- Anejos a la normativa urbanística

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

3. Es de aplicación el RUCyL, en particular sus artículos 79 a 116, ambos inclusive.

4. El presente Plan General se halla afectado por la Ley de Patrimonio (L12/02) de Castilla y León en lo referente al art. 54 "Instrumentos urbanísticos" y al contenido aplicable del art. 60 "Hallazgos casuales", constando en el expediente el preceptivo informe de la Consejería de Cultura, para la aprobación del catálogo y sus normas.

5. En aplicación del art 157.a.1º del RUCyL se ha recabado del órgano ambiental competente, una vez concluida la información pública, el Dictamen Medioambiental de Evaluación Estratégica Previa.

6. Se han incorporado al expediente los preceptivos informes sectoriales emitidos para la tramitación del Plan General, con arreglo a la Orden de FOM 404 /2005 de 11 de marzo de 2005 de la Consejería de Fomento por lo que se aprueba la instrucción técnica urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En relación concreta al informe previo emitido por el Servicio Territorial de Fomento se observa lo siguiente:

Quedan modificadas las siguientes cifras:

Clase de suelo	Superficie en hectáreas	
Suelo urbano		4,95%
Consolidado	270,69	
No consolidado	21,53	
Suelo urbanizable		11,47%
Delimitado	343,21	
No delimitado	312,53	
Suelo rústico		4.903,1%
Común	1.595,83	
Asentamiento tradicional	4,38	
Protección especial	25,72	
Protección natural	853,90	
Protección natural cauces	61,18	
Protección agropecuaria	2.370,69	
Protección infraestructuras	6,91	
Total término municipal	5.866,57	100%

6.- Ordenación General:

-Respecto al área de suelo urbanizable no delimitado ULND-I de uso predominante industrial, el informe previo constata:

-Cierta incertidumbre sobre la ejecución del SSGG de la ronda sur, en el sentido de que no aparece en el documento su posible adscripción al planeamiento de desarrollo que pudiera aprobarse con posterioridad. En la justificación a este punto los redactores afirman que dicho SSGG (Ronda Sur) será costeado por la Junta de Castilla y León, por lo que su coste no se repercutirá en ningún desarrollo posterior.

-La existencia de dos ámbitos ubicados dentro de esa área:

-Uno en la parte superior (al norte) por ser discontinuo con todo el área, y por tener comprometido sus posibles accesos a través del sector de suelo urbanizable delimitado ULD R-11 de carácter residencial, con la previsión añadida en ese sector de SSGG de Espacio Libre que impediría prácticamente cualquier acceso a dicho ámbito a excepción de un único punto de conexión; y porque su superficie (no aportada) puede no ser superior a la mínima de 5 ha establecida por el RUCyL para su desarrollo.

-Uno en la parte inferior (al sur) por estar la mayor parte de su superficie afectada por el SSGG de Espacios Libres correspondiente a la zona de servidumbre y afección de la vía pública de circunvalación.

7.- Normativa:

-El informe previo expone que: "El artículo 88 distingue en la red viaria para la definición de la dotación de vías públicas las calles de tráfico rodado, calles de coexistencia y calles particulares; a tal efecto debe tenerse en cuenta que el SSGG de vías públicas siempre deben tener carácter público, y que conforme al art. 95 del PGOU debe señalar y cuantificar los sistemas locales de vías públicas, pudiendo señalar aquellas que tuvieran carácter privado (particular), pero en todo caso estas últimas no otorgan a las parcelas a las que sirve la condición de solar según art. 24 del RUCyL, dado que dichas vías no están abiertas sobre terrenos de uso y dominio público. Conforme a dicho criterio, carece de sentido que el Plan General pueda autorizar las vías privadas en Planes o estudios de Detalle de nueva elaboración o tramitación en el art. 92 de su Normativa". En este sentido el documento no ha variado respecto a lo expresado en el informe previo, existiendo un conflicto de los puntos 6 y 8 del art. 92 de la Normativa con el art. 24 del RUCyL. Asimismo en la pag. 66 de la memoria se debería reconsiderar el título de la Sección Segunda. Vías Públicas, pues luego las divide en: calles de tráfico rodado, coexistencia y calles particulares.

-Se ha reflejado en los planos las franjas de protección pedidas en el informe previo sobre las bandas de infraestructuras de agua, pero no aparece la leyenda explicativa de los grafismos empleados.

-El informe previo hace referencia al art. 146 de la Normativa que regula la altura máxima de la edificación "estableciendo con carácter general un número máximo de plantas de 7", afirmando "que supera los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipologías similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que están incluidas, siendo de aplicación el art 94.3 RUCyL relativo a la calificación urbanística y art. 176 RUCyL relativo a la interpretación de discrepancias".

En el documento final la altura máxima en suelo urbano consolidado se establece en función de la ordenanza de aplicación y de la anchura de la calle, desde 2 a 5 plantas y a través de Estudios de Detalle se puede llegar a las 6 plantas. No obstante en el art. 146 dice "En la edificación resultante de los instrumentos de desarrollo de la Revisión del Plan General será el indicado en cada uno de ellos y en ningún caso podrá superar siete plantas".

-En relación con la ordenación del suelo rústico se ha adecuado el cambio de terminología empleada en el documento inicial respecto a los usos (permitidos, autorizables y prohibidos) salvo en el art. 362 donde sería conveniente ceñirse estrictamente a lo establecido en el RUCyL. En lo referente a la superficie de la parcela mínima para edificar en suelo rústico común y en suelo rústico con protección agropecuaria no se han modificado los 1.000 m² establecidos inicialmente.

8.-Respecto a la calidad del documento y a la vista de la documentación presentada se observa:

-Discrepancia en el Plano de Ordenación I.3 y la Ficha de Suelo ULD R-02, al no incluir la misma superficie en ambos.

-Para una mayor facilidad en el manejo de la Normativa, la Memoria vinculante debería estar encuadrada en fascículo independiente, así como sería aconsejable también para el Catálogo y la Normativa.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y

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

Acuerda:

A) Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana. Ayuntamiento de Valencia de Don Juan, condicionando su eficacia y vigencia a la incorporación al expediente de las determinaciones especificadas en los apartados 6, 7 y 8 del expositivo del presente Acuerdo.

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

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

Con fecha 22 de junio de 2007, se emite certificado por el Secretario y el Director de la Ponencia Técnica para hacer constar que se han cumplido las condiciones que se recogen en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 4 de abril de 2007. Así mismo, en base a lo determinado por el artículo 177 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se corrige el error detectado en la grafía del plano 2-29 en relación con el inmueble del que es titular la Administración de la Junta de Castilla y León situado en la Avda. Rey Juan Carlos Primero.

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

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

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

León, a 27 de junio de 2007.-Vº Bº la Vicepresidenta de la Comisión, Ana Isabel Suárez Fidalgo.-El Secretario de la Comisión, Ignacio Santos Pérez.

MEMORIA VINCULANTE

1 PRESENTACIÓN.

El presente Documento contiene la Memoria de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Don Juan, Provincia de León, cuya redacción ha sido contratada por el Ayuntamiento de Valencia de Don Juan.

Esta Memoria se corresponde con la Memoria Vinculante indicada en el artículo 51 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 112 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y complementa el resto de la documentación que integra la Revisión. En este caso forma parte del Documento presentado para Aprobación Provisional, como Fase 4ª del proceso de redacción de este planeamiento general y en él ha participado el siguiente equipo:

EQUIPO REDACTOR:

Director: Ramón Rodríguez Pallarés, Arquitecto.

Ana Alonso López. Arquitecta.

Elena Díez Lorenzana. Licenciada en Geografía.

Francisco Fontanals Piorno. Licenciado en Geografía.

Óscar García Luna. Arquitecto.

Ignacio González-Varas Ibáñez Doctor en Historia del Arte.

Santiago González Varas Ibáñez. Doctor en Derecho.

Juan José Jiménez-Alfaro Carranza. Ingeniero de Montes.

Ulises López-Peláez Manoja. Ingeniero de Caminos.

Lorenzo López Trigal. Doctor en Geografía.

Melquíades Ranilla García. Arquitecto.

José María Redondo Vega. Doctor en Geografía.

Rafael Santamaría de las Cuevas. Arquitecto.

Delineación y preparación del documento:

Javier Llanos Valladares.

Arturo Moreno Figueiras.

2 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO.

2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El término municipal de Valencia de Don Juan cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de León el día 20 de diciembre de 1979, que durante el largo periodo de tiempo transcurrido desde su aprobación ha sido desarrollado en algunas de las áreas previstas, a través de diversos Planes Parciales o Estudios de Detalle. Asimismo, este Plan General de Ordenación Urbana ha sido objeto de sucesivas modificaciones de mayor o menor entidad, tal como se recoge en el Documento 3 de la Fase de Información Urbanística, destinado a poner de manifiesto el proceso urbanístico experimentado por el Municipio durante los últimos veinticinco años y a concretar en cada zona el régimen urbanístico vigente en el momento de la redacción de esta Revisión.

Como resultado global de esa información se pudieron confeccionar los planos y documentos escritos que ponen de manifiesto el estado final de ese proceso de desarrollo paulatino y sucesivas modificaciones, llevando a cabo una refundición y homogeneización de los distintos documentos, que era imprescindible para conocer el régimen urbanístico vigente y que no se había efectuado antes. Por otra parte, esos planos y documentos escritos han servido como base en esa primera Fase para el análisis y elaboración de conclusiones.

La redacción de este documento de Revisión del Plan General ha cumplido, por lo tanto, una primera finalidad en esta tarea de clarificación y concreción del estado actual del régimen urbanístico de aplicación en el Municipio, que ha permitido su mejor conocimiento y utilización, tanto por parte del propio Ayuntamiento y otras Administraciones, como por cualquier otro interesado.

Por otra parte, la modificación del marco normativo originado en la Comunidad de Castilla y León por la aprobación en primer lugar de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (Ley 5/1999, de 8

de abril) y posteriormente del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de enero), aconseja la Revisión del planeamiento existente y la adaptación de toda la regulación urbanística a las especificaciones de la nueva legislación. En este aspecto se da cumplimiento a la Disposición Transitoria Primera -2 de la Ley de Urbanismo a que se ha hecho referencia que prescribe en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes la obligación de adaptarse a la misma cuando se proceda a la Revisión del instrumento de planeamiento general. En este mismo sentido, atendiendo nuevamente a la población del Municipio, la Disposición Transitoria Primera-I del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, acota en tres años el plazo para la adaptación de su planeamiento general tanto a la Ley como al Reglamento citados.

Además de la mayor complejidad de la actual legislación urbanística estatal y autonómica respecto al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, que fue el marco legal de referencia para la Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Don Juan, el largo periodo de vigencia de éste, ha dado lugar a que se hayan producido desde entonces variaciones fundamentales en los criterios de planeamiento y, en especial, que se hayan modificado sustancialmente las pautas culturalmente aceptadas de intervención en los cascos históricos. Como consecuencia normal de esa decantación y asentamiento de criterios en las formas de intervención sobre la ciudad antigua, la protección del patrimonio cultural ha pasado a ser uno de los objetivos principales del planeamiento urbanístico, concretándose en la conservación y recuperación de los espacios urbanos relevantes y los elementos y tipos arquitectónicos singulares, junto con la obligación de mantener, salvo excepciones, la trama urbana y las alineaciones existentes.

Con esta misma intención, la asignación de alturas, volúmenes, fondo edificable o aprovechamiento, queda en la actualidad condicionada en el planeamiento de la ciudad antigua para no superar los niveles característicos de la edificación existente, de manera que se mantenga en cuanto sea posible la escala del poblamiento tradicional y la proporción del volumen construido en relación con el espacio público, así como para evitar la densidad de uso que pueda comprometer en el futuro la funcionalidad de los conjuntos edificados y de la trama urbana del núcleo.

En ambos aspectos, los criterios del Plan General de Ordenación Urbana que es objeto de Revisión en Valencia de Don Juan, han quedado sobrepasados y varias de sus determinaciones resultan contrarias a los principios y normas aplicables en la ordenación detallada de la ciudad histórica, que ya cuentan en la actualidad con amplio respaldo cultural y social, además de estar también incorporados, como se ha dicho, en la reglamentación urbanística vigente.

La redacción de esta Revisión está también justificada por la necesidad de reajustes del esquema de la estructura orgánica prevista en el Plan de 1979, que, aunque mantenga su validez en la intencionalidad e incluso en la posición aproximada de alguna de sus elementos, deber ser ahora adaptado al crecimiento experimentado por el núcleo urbano y a las expectativas de futuras ampliaciones del mismo, así como de implantación a mayor escala de otras actividades productivas, con lo que se altera la relación de los suelos de vocación urbana con las principales infraestructuras y con los espacios más significativos del medio natural circundante.

Otro motivo para la Revisión del Plan vigente lo proporciona la insuficiencia de la regulación en ese documento de numerosos temas que son competencia en la actualidad del planeamiento urbanístico y que deben ser controlados por éste, especialmente si se trata, como en este caso, del instrumento de planeamiento general de mayor rango. No hay que olvidar que la adopción de la figura de Plan General para un municipio de tan escasa población obedeció en su día a factores externos a la problemática urbanística municipal y por ello, y por la época en que se realizó, el documento aprobado en 1979 no precisaba de una formulación más compleja o pormenorizada. En la actualidad, a la mayor extensión y profundidad de la normativa urbanística estatal y autonómica vigente, se une en el Municipio de Valencia de Don Juan, la necesidad de un control mejor de aspectos concretos de la edificación a través de ordenanzas más adecuadas y diversifica-

das para cada zona, regulación de la multiplicidad de usos previsibles, establecimiento de un régimen de protección del suelo rústico y del medio natural, elaboración de un Catálogo de elementos protegidos, etc. La intervención sobre tantos aspectos aconseja la completa Revisión del documento vigente, que ya ha sido objeto de numerosas modificaciones de mayor o menor entidad.

Finalmente, concurren en el momento actual en el Municipio algunas de las circunstancias que enumera el artículo 81-d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y que permiten en la redacción del planeamiento general la adopción de soluciones que no estén destinadas únicamente a resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del propio Término Municipal, ya que, junto a su papel de centro comercial, se perfila como un área de desarrollo económico en que será necesaria la previsión ordenada de suelo industrial y de servicios y se consolida su importancia como centro de atracción turística que precisa de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio. La coincidencia de estos factores externos posibilita el diseño de una propuesta para la estructura orgánica del territorio cuya escala es superior a la prevista en el planeamiento vigente.

El conjunto de motivos enumerados antes conducen a la conveniencia de la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general incluidas en el planeamiento vigente, constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de 1979 y sus modificaciones, por lo que procede la Revisión del mismo, tal como prevé el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y su sustitución íntegra por el documento resultante de esta Revisión, tras su aprobación definitiva.

2.2 DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO.

Esta Revisión se compone de los siguientes documentos:

A/ Memoria vinculante, descriptiva y justificativa.

B/ Normativa urbanística. Queda estructurada en los siguientes apartados:

Título I. Disposiciones generales y contenido de la Revisión del Plan General.

Título II. Determinaciones de ordenación general y detallada.

Título III. Condiciones generales de los usos.

Título IV. Condiciones generales de la urbanización.

Título V. Condiciones generales de la edificación.

Título VI. Régimen y condiciones particulares del suelo urbano.

Título VII. Régimen y condiciones particulares del suelo urbanizable.

Título VIII. Normas de protección del suelo rústico.

Título IX. Desarrollo y gestión.

Título X. Tramitación e intervención en el uso del suelo.

Título XI. Normativa de protección.

Anexo I. Fichas de la Normativa Urbanística y Anexo 2. Terminología.

C/ Catálogo de edificios protegidos.

D/ Planos de ordenación. Se organizan en las siguientes series.

—Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Escala 1:25.000.

—Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales. Regulación y gestión del suelo rústico. Régimen y gestión del suelo urbanizable. Escala 1:5.000.

—Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano, red viaria y alineaciones. Escala 1:1.000.

Con carácter complementario:

E/ Memoria informativa.

F/ Documentación gráfica informativa del territorio y núcleos urbanos:

—Parcelario urbano.

—Edificación y equipamientos existentes.

—Infraestructuras y servicios urbanos.

G/ Documento de análisis y diagnóstico.

3 RELACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

El análisis de la evolución urbanística del municipio durante los pasados veinticinco años y del desarrollo experimentado por el Plan General de 1979, ha permitido fijar los principales objetivos para su Revisión. A esa base de partida se han sumado otros datos procedentes del resto de información recopilada en relación con la situación socio-económica actual, así como con las expectativas y demandas del Ayuntamiento para abordar los problemas existentes y promover o alentar las iniciativas de crecimiento y mejora inmediatas, o las previsiones de evolución a más largo plazo.

La propuesta de estructura orgánica del territorio contenida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana ha estado orientada a conseguir los objetivos que se señalan en los siguientes apartados:

3.1 PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Se trata de obtener la regulación pormenorizada y establecimiento del régimen de protección más adecuado para las zonas en que queda dividido el territorio municipal en atención a los valores del medio natural. Esta regulación se ha hecho en evidente continuidad con el esquema propuesto en el planeamiento vigente, al identificar los espacios naturales diferenciados: la vega del río Esla, la meseta elevada de anterior dedicación cerealista, (interceptada en dirección este-oeste por cauces de arroyos), y las dos masas forestales ubicadas en los altozanos que enmarcan el paisaje de la terraza intermedia por el este y el sur. Esa esquemática zonificación del Plan mantiene su vigencia, solamente alterada por la construcción posterior del Canal del Porma, que atravesando el Término Municipal en dirección aproximada norte-sur, modifica las expectativas de uso de la terraza intermedia al privilegiar en ella las zonas regables.

Los criterios de la legislación autonómica respecto a la valoración del suelo rústico y el medio natural, junto con la necesidad de diferenciar en categorías del suelo rústico a las que corresponde distinto régimen de protección, concretado en una regulación de usos que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ha hecho mas pormenorizada, da lugar a la división más minuciosa del suelo rústico del Término Municipal en otras áreas menores de distinta categoría.

Respecto a la esquemática división del Plan de 1979, la Revisión recoge la necesidad de protección agropecuaria de los terrenos cultivables de la vega del Esla y distingue en la planicie superior, en función de sus posibilidades de explotación, el suelo rústico común del suelo rústico de protección agropecuaria, por estar situados en nivel superior o inferior respectivamente respecto al recorrido del Canal del Porma. Asimismo, se ha querido matizar la protección en los escarpes que separan la planicie superior de la vega, sometidos en su mayor parte a un régimen de protección especial, con exclusión de la edificación, a causa de los riesgos naturales que comportan, y, por otra parte, se han delimitado en esas laderas las zonas clasificadas como suelo rústico de asentamiento tradicional, por contener agrupaciones de bodegas tradicionales, para poder asignarlas una protección más específica que aquella que les proporciona el planeamiento vigente. Siguiendo las especificaciones del Reglamento citado, se señala expresamente también la asignación de la protección de infraestructuras a los servicios urbanos ubicados en el suelo rústico y la de protección cultural para los yacimientos arqueológicos inventariados.

Mediante esa sistemática para la clasificación del suelo y, conforme con el objetivo enunciado de la protección del suelo rústico, la ordenación se lleva a acabo de "fuera a adentro", desde los límites externos del Término Municipal hasta las inmediaciones de los terrenos en que pueden ser detectada, por uno u otro motivo, vocación urbana. No se ha perdido de vista al iniciar el proceso, la naturaleza de los terrenos en los términos municipales contiguos y su regulación urbanística, lo que resulta, en este caso, poco determinante por el mantenimiento en el entorno de un medio rural de características similares, que (con la excepción del Municipio de Villamañán) carece de planeamiento urbanístico.

Hay que tener en cuenta que en ese medio rural que ocupa la mayor parte del Término se ha procurado también dar solución a iniciativas privadas singulares que, gozando de buena acogida municipal,

requieren su implantación en el mismo y pueden contribuir al desarrollo económico del Municipio, al aumentar el repertorio de actividades que aprovechan sus recursos naturales. Se trata de dos intervenciones de distinto carácter. La primera de ellas y de mayor extensión consiste en la delimitación de un área contigua a la carretera LE-512 a Valderas y situada sobre el trazado del canal del Porma, que pretende ser destinada al uso deportivo, en el que predominará su acondicionamiento como campo de golf. En el segundo caso, en el área elegida, situada al norte junto al núcleo de Valencia de Don Juan y en el borde superior de la vega del río Esla, se pretende implantar una actividad de ocio educativo, ligado al uso tradicional agrícola en pequeños huertos, orientados especialmente al disfrute de la población inactiva procedente en este municipio en su mayor parte del medio rural y a transmitir a la población infantil un conocimiento elemental de los productos y métodos de la explotación agrícola.

En estos dos últimos casos citados, a partir del uso predominante que conlleva una adecuación del terreno en la que se mantendrá su carácter natural con un apoyo mínimo de elementos construidos, se deberá contar con otros usos compatibles que complementan el principal y que posibilitarán la viabilidad económica del desarrollo urbanístico de esas áreas. El predominio de la actividad principal y su inserción en el medio rural justifica su inclusión en este apartado, dedicado a los objetivos que se han pretendido lograr en relación con el medio natural, a pesar de su delimitación en la Revisión como Sectores de suelo urbanizable delimitado en los que una parte importante de la edificabilidad que les corresponda pueda tener uso residencial.

3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

El segundo objetivo en importancia de este planeamiento está relacionado con el esquema de la estructura orgánica del territorio que el Plan de 1979 preveía en el entorno del núcleo de Valencia de Don Juan como soporte de las áreas de vocación urbana. En la Revisión se ha reconsiderado la validez de las principales propuestas de aquel esquema y se ha querido mantenerlas en lo posible o incorporarlas en otro que sustituya al anterior y que sea coherente con la mayor escala y mayores ambiciones de este nuevo planeamiento general.

El Plan General vigente basaba su esquema de ordenación en dos elementos de la infraestructura viaria:

a) Una vía de circunvalación al sur del núcleo con un nuevo puente sobre el Esla, que proporcionara una alternativa al recorrido por su interior de la carretera CL-621 de Villamañán a Mayorga.

b) Un eje norte-sur que, aprovechando el trazado de la antigua vía del ferrocarril recogiera por el este el haz convergente hacia el núcleo del conjunto de carreteras procedentes de la comarca de los Oteros.

En los dos casos se estima que la intencionalidad de esas propuestas sigue siendo válida, pero que deben ser rediseñados para pasar a ser de nuevo los elementos determinantes de la nueva ordenación.

Respecto a la variante de circunvalación sur, el objeto ha sido reubicar su trazado de modo que, además de evitar el tráfico de paso a través de la población de Valencia de Don Juan, trazando un arco más amplio, pase a englobar las zonas industriales que se han desarrollado alejadas del mismo. Con ese nuevo trazado se pretende también proporcionar acceso a todas las zonas con expectativas de implantación industrial o terciaria emplazadas al sur de la actual carretera CL-621. Una vez superado el obstáculo que suponen el cauce y la vega del río Esla y los escarpes que delimitan ésta respecto a la terraza superior, se ha previsto que la propia infraestructura sirva también de límite físico, respecto al suelo rústico, de los terrenos que, conforme a la prescripción legal, se clasifican como suelo urbanizable por considerarlos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o encontrarse en curso de incorporación al mismo.

Asimismo, la Revisión intenta dar nuevo carácter al eje norte-sur que parece conveniente mantener en la misma ubicación y con la misma latitud previstas en el Plan vigente. En el esquema del planeamiento de 1979 el eje norte-sur se concebía como el límite del

suelo urbano por el este, más allá del cual quedaba solamente acotada una banda de suelo urbanizable paralela al mismo y de anchura uniforme. La lenta ocupación durante del periodo de vigencia del Plan de la trama urbana comprendida entre la antigua vía del ferrocarril y el casco histórico y la prolongación en el mismo sentido del fenómeno urbano por el asentamiento de equipamientos o servicios urbanos, concesión de usos autorizables, concertación de convenios urbanísticos, etc., permiten concebir la función de ese eje norte-sur de modo distinto al inicialmente previsto por el Plan.

Por fortuna, el cumplimiento del Plan vigente ha preservado de intromisiones u ocupaciones indebidas ese eje norte-sur, que conserva así su potencial de elemento estructurante, en el que la iniciativa municipal de crear un recorrido peatonal, (Vía Verde), que se prolonga hasta la Urbanización de Valjunco, ha puesto de manifiesto su capacidad para ser un espacio urbano lineal, aglutinador de nuevos equipamientos y espacios libres y desarrollos urbanos residenciales y en el que el tráfico rodado sea compatible con un paseo peatonal de mayor entidad y con el resto de funciones urbanas asociadas a los espacios libres públicos. En la Revisión se ha querido consolidar y potenciar esa capacidad, de manera que pueda adquirir en el futuro en el tramo cercano al casco antiguo el rango de espacio urbano estructurante, de importancia equivalente al que tendrá respecto a aquel el trazado de la Avenida Juan Carlos I en una fase anterior de desarrollo.

Una consecuencia derivada del nuevo carácter del eje norte-sur y de la mayor ambición con que se aborda la configuración del esquema es el desplazamiento hacia el este de un viario que asume en exclusiva la función de cauce del tráfico rodado. Se ha querido que el trazado de esa nueva infraestructura acoja hasta la carretera LE-521 a Matallana de Valmadril todos los desarrollos urbanos anteriores, por lo que servirá también como nuevo límite respecto al suelo rústico de los suelos con expectativa de ser urbanizados. Por otra parte, desviando su trazado para circundar la Urbanización de Valjunco y conectar por el norte con la carretera LE-523 a Mansilla de las Mulas, y recogiendo en distintos puntos de su recorrido norte-sur a todas las carreteras que confluyen radialmente desde el este hacia Valencia de Don Juan, solucionará en el futuro el desvío e interconexión del tráfico rodado procedente de su entorno comarcal. A su vez, en su tramo situado al sur de la carretera LE-521 ese nuevo viario servirá también a los usos predominantemente industriales proyectados a los dos lados de la actual carretera CL-621, hasta su entronque con la prevista ronda de circunvalación sur.

3.3 RELACIÓN CON LA VEGA DEL RÍO ESLA.

Uno de los objetivos del Plan vigente, que era mejorar la relación del núcleo de Valencia de Don Juan con la vega del río Esla no tuvo resultados hasta que se iniciara, coincidiendo con el trabajo de Revisión del Plan, el acondicionamiento del cauce y de las márgenes en la parte de su recorrido al pie de la ciudad. Ese acondicionamiento, además de permitir el disfrute turístico y deportivo ha dado lugar a la construcción de un nuevo puente de uso peatonal y de accesos también peatonales que descienden desde la cota superior en que se asienta Valencia de Don Juan hasta las márgenes del Esla. De este modo se ha mejorado la relación con el polideportivo municipal y con las áreas de choperas que acompañan el curso del río, que han comenzado a ser, asimismo, acondicionadas para permitir recorridos vinculados al ocio y al conocimiento y disfrute de la flora y fauna silvestres.

La Revisión del Plan pretende incorporar esas realizaciones en el esquema de ordenación. En primer lugar, delimitando como espacio libre, con tratamiento propio de parque urbano, los suelos de propiedad municipal situados junto al cauce que las intervenciones recientes han hecho accesibles. En segundo lugar, se proyecta la conexión de acceso rodado de ese espacio libre con la carretera LE-523 a Mansilla de las Mulas, bordeando el emplazamiento del núcleo por el noroeste.

Se han tenido en cuenta también las expectativas que sugiere esa ordenación de las márgenes del río, al considerarla conjuntamente con el inicio de la desviación de la carretera CL-621 como vía de circunvalación del núcleo por el sur. En ese punto de la llegada a

Valencia de Don Juan desde Villamañán el asentamiento muestra su perfil característico, recortado sobre la cornisa y rematado por la silueta del castillo. Esas circunstancias privilegian ese emplazamiento, tanto por su relación con el núcleo y el parque natural de sus márgenes, como con la proyectada infraestructura, por lo que en la Revisión se ha tomado como objetivo la creación en ese lugar de un área vinculada al sector terciario, que sirva de apoyo y reclamo turístico de la localidad y proporcione los servicios asociados al tráfico de paso.

Finalmente, en la Revisión se ha querido poner de manifiesto los vínculos establecidos entre la ciudad y la vega mediante dos medidas de protección:

a) Fijando el perímetro de protección del castillo como monumento declarado B.I.C., que se extiende sobre una amplia zona cercana de la vega del Esla.

b) Matizando a través de una ordenanza específica las condiciones de la edificación que puede construirse en el borde del núcleo y a lo largo de la cornisa, para conseguir la fachada urbana que aconseje su posición topográfica dominante.

3.4 COMPLETAR LAS TRAMAS URBANAS EXISTENTES.

Tal como se indica en el artículo 81-e) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en la Revisión se ha impuesto el objetivo de completar la trama urbana del núcleo principal, de manera que quede delimitada por límites naturales o infraestructuras del territorio, conforme aconseja la lógica del planeamiento. El proceso de modificaciones del Plan vigente dio lugar en alguna de sus fases a decisiones coyunturales y el crecimiento resultante carece de la configuración propia de una trama urbana coherente.

Este nuevo planeamiento general pretende completar la trama urbana hasta el escarpe noroeste, mediante la creación de Sectores de suelo urbano no consolidado, diseñando expresamente en ellos el esquema vinculante de una ordenación que deberá enlazar con el suelo urbano consolidado y resolver el contacto con el límite de apariencia arbitraria que lo remata en la actualidad en el planeamiento vigente.

Asimismo, se completa la ordenación de la ladera orientada al oeste, entre los arroyos Valdezala y Valdejama, para incorporar el fragmento urbano ahora periférico e inconexo de la Urbanización de Miraguancha, con lo que se quiere también resolver un frente urbano entre el núcleo de Valencia de Don Juan y la Urbanización de Valjunco.

De la misma manera, al sur de la ciudad la delimitación del suelo urbano en el Plan de 1979 se trazó sin referencias claras. Posteriormente el desarrollo del Sector de la Muela resolvió de forma planificada el crecimiento hasta la pequeña agrupación de viviendas del barrio del Vergel. En la Revisión se han querido planificar también, mediante Sectores de suelo urbano no consolidado, las zonas contiguas al núcleo, incorporando terrenos aislados, clasificados anteriormente como suelo urbano y resolviendo mediante el diseño de un esquema vinculante la conexión entre ellos. Ese mismo esquema se prolonga hacia el este en el área contigua al Colegio Público Comarcal Bernardino Pérez, en donde el acuerdo de un convenio urbanístico prevé la extensión hacia el sur del suelo urbano residencial entre la carretera LE-512 a Valderas y el trazado del antiguo ferrocarril o Vía Verde. En la Revisión se ha optado por ordenar también como suelo urbano no consolidado el resto de los terrenos contenidos entre esas dos infraestructuras hasta su intersección.

Al este de la Vía Verde mediante la modificación puntual del Plan de 1979 se inició la ocupación del suelo junto a la carretera LE-521 a Matallana de Valmadril para instalar la Estación de Autobuses. Con esa misma finalidad de emplazar una dotación, un convenio urbanístico reciente prologa también hacia esa orientación el suelo residencial. El objetivo de la Revisión ha sido, nuevamente, completar en lo posible mediante otros Sectores de suelo urbano no consolidado una ordenación resultante de esos elementos anteriores, enhebrándolos en un viario de dirección norte-sur, cuya continuidad se confía al desarrollo posterior de los Sectores contiguos del suelo urbanizable delimitado.

3.5 USOS PREDOMINANTES RESIDENCIAL E INDUSTRIAL EN EL SUELO URBANIZABLE.

En el esquema de uso del Plan vigente se concentraban al sur los suelos con destino predominante industrial, cercanos a las carreteras LE- 510 a Villaornate y LE-512 a Valderas. Algunas implantaciones industriales dispersas, con acceso desde la carretera LE-510 dieron origen a una agrupación industrial no planificada que, varios años después, la modificación del Plan de 1998 incorporó al suelo urbano para poder permitir su mantenimiento y mejora. La evolución posterior puso de manifiesto, por el contrario, la preferencia por los terrenos situados al sur de la carretera CL-621, en donde fue posible la implantación del Polígono Industrial de El Tesoro.

El objetivo de la Revisión ha sido coordinar todas las instalaciones industriales, vinculándolas, como se ha dicho, al trazado de la ronda de circunvalación sur, dentro de una extensa área de suelo urbanizable no delimitado de uso predominante industrial que permitirá su extensión por la delimitación futura de nuevos Sectores. Conforme a esta intención, la Revisión prevé la ubicación del suelo industrial al este y sureste de la ciudad, en la posición más adecuada respecto a la misma si se tiene en cuenta la dirección de los vientos predominantes.

Siguiendo el esquema de usos del Plan de 1979 se ha clasificado como suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial al norte y noreste, rodeando al núcleo hasta el límite que fija la carretera LE- 521 a Matallana de Valmadril. Dentro de esa zona residencial, el camino vecinal C.V.195/07 a Santas Martas se considera que debe servir de límite de diferenciación en dos zonas de distinta densidad residencial, de manera que la de menor densidad sea la situada al norte de la misma, contigua a la Urbanización de Valjunco y que los Sectores de densidad más elevada sean los comprendidos entre la carretera LE-521 y el camino vecinal C.V. 195/07.

En el resto del perímetro del suelo urbano hacia el sur y sureste, el suelo con expectativa de uso residencial da lugar a una corona de suelo urbanizable delimitado que separa al núcleo del suelo con destino industrial.

3.6 ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

En la redacción de la Revisión se ha considerado conveniente profundizar en la ordenación del suelo clasificado como urbanizable, aportando al esquema de la estructura orgánica la delimitación en Sectores en todos los casos en que esta clase de suelo tiene uso predominante residencial y, como excepción, en dos Sectores de suelo con uso predominante industrial. Tanto en suelo urbanizable delimitado como en el suelo urbanizable no delimitado, se ha querido proponer la ubicación preferente u obligada de los elementos que, como sistemas generales, sirven para organizar esa estructura.

Aunque la delimitación de esta clase de suelo sea ajena en la legislación aplicable a cualquier pretensión de programación, como la que tuvo en la práctica urbanística anterior, se ha creído de utilidad el esfuerzo por prefigurar los elementos esenciales de la ordenación del territorio próximo al núcleo, definiendo la continuidad de los espacios libres principales en coincidencia con las depresiones y cauces de los arroyos que discurren en dirección este-oeste. Asimismo, se hacen constar las determinaciones vinculantes para los equipamientos, conforme a todos o alguno de los siguientes criterios: agrupación entre los correspondientes a distintos Sectores, contigüidad con espacios libres y/o proximidad al núcleo.

3.7 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN Y DENSIDAD EDIFICATORIA EN EL CASCO ANTIGUO Y EN LA PERIFERIA.

Como consecuencia de las modificaciones del Plan de 1979 en la actualidad el planeamiento vigente carecía de previsiones respecto al crecimiento del núcleo a través de nuevos Sectores de suelo urbanizable, una vez ultimada la urbanización del Sector de la Muela. Al mismo tiempo, en el suelo urbano consolidado se ha ido agotando el proceso de ocupación de las Unidades de Actuación previstas, con excepción de algunas de las situadas al norte del casco histórico.

En el análisis de la situación urbanística se apreció la necesidad de fijar las condiciones para el desarrollo de la ciudad fuera del suelo urbano consolidado actual, a través de la delimitación, en primer lugar, de Sectores de suelo urbano no consolidado contiguos al núcleo

y, en segundo lugar, con previsión a más largo plazo, de Sectores de suelo urbanizable delimitado, tanto para ofrecer alternativas al rápido proceso de sustitución sistemática de la edificación existente y densificación del casco histórico, como para ofrecer la oportunidad de diversificar la oferta residencial mediante la construcción de otras tipologías.

La demanda de otras tipologías residenciales, (vivienda unifamiliar, edificación en bloque aislado, etc), que en algunos casos tiene una presencia muy reducida en el suelo urbano actual o que no son compatibles con la estructura urbana predominante en el casco histórico y en su entorno, (que es la de edificación según alineación de vial en manzana cerrada), solamente puede ser asumida en nuevas áreas en que la ordenación esté concebida expresamente para admitir esa deseable variedad tipológica.

En relación con la densidad edificatoria, el criterio de la Revisión del Plan General ha sido que el conjunto de Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado constituyan una alternativa válida a la construcción sobre el suelo urbano actual. Frente al esquema de crecimiento hacia el exterior en áreas de densidad decreciente en función de su mayor alejamiento de la ciudad, el objetivo de la Revisión ha sido planificar una estructura claramente diferenciada respecto de aquélla, cuya compacidad y densidad edificatoria fueran equivalentes. Con ello se da cumplimiento a los criterios reflejados en la legislación autonómica, que recomiendan efectuar la planificación según los patrones tradicionales de agrupación en núcleos compactos, para evitar en lo posible la afección del medio natural y los costes económicos derivados de la dispersión indiscriminada de los usos urbanos sobre el territorio. Asimismo, esa densidad edificatoria equivalente será una garantía de la viabilidad económica del desarrollo de esos suelos, lo que aumentará las posibilidades de inversión, centradas actualmente en exceso y casi en exclusiva sobre el suelo urbano consolidado.

3.8 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD ANTIGUA.

Respecto al casco histórico el objetivo prioritario de la Revisión ha sido rectificar sustancialmente el criterio dominante en el Plan de 1979, basado en la modificación de las alineaciones existentes con la intención de aumentar de manera sistemática la amplitud del viario y para conseguir calles de directriz recta.

Esa intención del Plan de 1979 es en la actualidad absolutamente contraria a los criterios de intervención en los cascos históricos, por lo que la Revisión adopta como criterio general el mantenimiento de la trama urbana y de las alineaciones y rasantes existentes, conforme a la imposición de la propia Ley de Urbanismo de Castilla y León para la protección del patrimonio cultural. La aplicación de ese criterio ha quedado supeditada, no obstante, en el caso de Valencia de Don Juan, a la verificación de los tramos de calle en que se ha llevado a cabo ya repetidamente la edificación sobre la mayor parte del tramo, siguiendo la alineación impuesta en el Plan vigente. En estos casos se ha estimado conveniente consolidar la amplitud del viario predominante. Asimismo, la aplicación del criterio general de mantenimiento de alineaciones, ha tenido como excepciones los casos puntuales en que es necesario corregir ligeramente éstas para facilitar el tráfico rodado.

3.9 PORMENORIZACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas del Plan de 1979 han agotado su capacidad de regular coherentemente el crecimiento y sus ordenanzas carecen de la pormenorización necesaria para abordar la complejidad de los aspectos que precisan ser controlados desde el planeamiento en el proceso de ocupación del suelo y en la edificación.

En la Revisión del Plan se ha considerado imprescindible redactar de nuevo en su totalidad el documento relativo a las Normas Urbanísticas para efectuar, entre otros temas fundamentales, una clasificación de las nuevas clases de suelo resultantes (urbano no consolidado, urbanizable delimitado, urbanizable no delimitado y rústico), conforme a la legislación urbanística vigente en la actualidad.

También en relación con el suelo rústico la protección exigida por el reciente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, da lugar en el nuevo documento a una regulación más exhaustiva del

régimen de protección aplicable a cada una de las categorías en que aparece dividido en la Revisión del Plan General.

Asimismo, el documento vigente resultaba obsoleto en otros aspectos y carente de determinaciones, como es en la necesidad de detallar desde el planeamiento las condiciones exigibles a la diversidad de usos del suelo y la edificación.

La somera reglamentación de las condiciones de urbanización y edificación, que fueron suficientes sin duda para las previsiones del momento de la redacción del Plan de 1979 y que han podido seguir siendo utilizables con pequeñas modificaciones en los años siguientes, han puesto de manifiesto su falta de adecuación e insuficiencia cuando el proceso de sustitución de la edificación existente se ha acelerado, como ha ocurrido en los últimos años, y se han hecho evidentes en áreas cada vez más extensas de la trama urbana los frecuentes efectos desafortunados resultantes de su aplicación, en relación con aspectos volumétricos, formales o estéticos.

No obstante, para las áreas de suelo urbano consolidado la redacción de las nuevas ordenanzas se ha hecho en evidente continuidad con los principales parámetros que han sido considerados aún válidos y que definían la edificación anteriormente, incluso manteniendo las reglas para el establecimiento de alguno de esos parámetros para satisfacer la intención municipal de no mermar las expectativas asignables a cada parcela.

3.10 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO.

En la Fase de Información se ha hecho notar la importancia histórica de la ciudad de Valencia de Don Juan y el interés urbanístico de la configuración de su trama urbana. Esa estructura urbana no fue convenientemente valorada en el momento de la redacción del Plan de 1979, ya que, como se ha dicho, se pretendía modificar sistemáticamente su espacio público mediante el establecimiento de nuevas alineaciones. Igualmente se detecta en la formulación de las ordenanzas de edificación la elección de métodos para la definición de sus principales parámetros que proceden de los sistemas habituales de ordenación (altura en relación con el ancho de calle, fondo edificado, etc.), de las zonas de Ensanche de poblaciones en los siglos XIX y XX, o de los barrios de expansión.

Se ha querido poner de manifiesto en la Revisión del Plan General que el principal valor cultural a conservar en Valencia de Don Juan es precisamente su trama urbana y, en consecuencia, los criterios de intervención sobre la misma, que se han detallado antes en este mismo apartado, derivan en determinaciones que son en sí mismas medidas de protección. Asimismo, aunque de manera más limitada, la modificación que se hace en la Revisión a través de las nuevas ordenanzas de edificación pretende corregir en lo posible la aplicación de los métodos procedentes del Plan vigente.

Es indudable también el interés arquitectónico del castillo, reconocido por su declaración en 1931 de Monumento Histórico Artístico así como por su declaración de B.I.C. Esa fortificación junto con las dos iglesias que perduran en el casco histórico (iglesia de Nuestra Señora del Castillo Viejo e iglesia de San Pedro Apóstol) son los elementos arquitectónicos más destacados. Sin embargo, cuando se pretende establecer una selección de otros elementos arquitectónicos singulares se tropieza con la dificultad que representa el hecho de que en la edificación residencial dominante y característica del núcleo no se encuentran edificios destacados, siendo, por el contrario, valorable el conjunto, por ser testimonio de las tipologías y sistemas constructivos tradicionales.

Es difícil defender en estas circunstancias la asignación de un régimen especial de protección a algún edificio concreto frente a otros de características semejantes, llevados únicamente por preferencias personales respecto a las particularidades de la composición de su fachada y, también por la misma causa, resultaría improcedente hacerlo, salvo excepciones, cuando se encuentre en tramos de calle en los que la edificación antigua ha sido ya sustituida en su mayor parte. Es probable, sin embargo, que en ese conjunto aparentemente homogéneo en calidad existan aún edificaciones o conjuntos que merecen ser conservados. No obstante, una decisión de ese tipo no puede

ser asumida con desconocimiento del interior de las mismas y la recogida de esa información tan minuciosa extendida a un número tan elevado de inmuebles excede de las posibilidades de este trabajo.

Reconociendo la incapacidad del documento de Revisión para efectuar una protección pormenorizada de un grupo numeroso de edificios que merezcan ser conservados en atención a ese valor de conjunto y a su influencia sobre el ambiente urbano, desde esta Revisión del Plan General se recomienda abordar esa protección a través de la redacción posterior de un documento de desarrollo de la misma, como es un Plan Especial de Protección del Casco Histórico. En ese documento deberán delimitarse las áreas en que aún es posible abordar medidas de protección y basar esas medidas en un conocimiento más exhaustivo de la edificación existente. En cualquier caso, la aplicación sobre cada parcela de las determinaciones de la Revisión, tras su aprobación definitiva, aportará el dato del aprovechamiento que en cada caso concreto le corresponde, de manera que la protección de los edificios existentes o de parte de sus elementos, (o incluso únicamente de su volumetría para preservar la escala del espacio urbano), pueda hacerse a través del propio Plan Especial o, (siguiendo sus indicaciones); a través de Estudios de Detalle, individualmente o simultáneamente para varias parcelas, sin disminuir ese aprovechamiento. De este modo, aportando soluciones arquitectónicas alternativas, se intentaría hacer compatible la protección de la edificación antigua con el respeto por los aprovechamientos urbanísticos atribuibles a sus propietarios.

El perímetro inicialmente propuesto para ese Plan Especial de Protección, que deberá ser ajustado en el propio documento sería el acotado por las calles Alto de León, avenida Juan Carlos I, San Lázaro, Salamanca, Alfonso Arias y Vergel, junto con el escarpe sobre el río Esla.

La Revisión ha tenido el objetivo de incluir al menos las medidas de protección abordables desde el propio documento. Debe señalarse que el planeamiento vigente carece de Catálogo de protección. En primer lugar, por lo tanto, se ha efectuado el Catálogo de Elementos Protegidos que exige la legislación urbanística vigente, en el que se ha recogido un reducido grupo de edificaciones singulares, entre las que se encuentran las enumeradas antes, junto con otras interesantes por la excepcionalidad de su uso o tipología en el contexto de la ciudad, acompañadas de unas pocas edificaciones residenciales en que concurren valores ya reconocidos.

Por otra parte, se fija a través del propio planeamiento general el perímetro de protección del castillo como único elemento declarado B.I.C. Asimismo, se establece una ordenanza específica para el entorno de los principales monumentos y espacios urbanos relevantes que será aplicable a la parte del casco antiguo afectada por la delimitación del Bien de Interés Cultural y también al entorno de la Plaza Mayor e iglesia de San Pedro. Finalmente las medidas de protección se completan con las correspondientes a los yacimientos arqueológicos inventariados, con las que no contaba tampoco el planeamiento vigente.

4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Conforme indica el artículo 112 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Memoria Vinculante debe justificar el cumplimiento de las condiciones que se señalan en su artículo 81. A continuación se pone de manifiesto ese cumplimiento en relación con cada uno de los temas recogidos en los distintos apartados de ese artículo.

4.1 RESPETO POR LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En la redacción del documento de Revisión se han tenido en cuenta todas las determinaciones de la legislación urbanística vigente y, en concreto, las que corresponde a legislación autonómica de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tanto en aquellos supuestos en que la misma aporta datos precisos para fijar los parámetros urbanísticos, como cuando enuncia las directrices que deben presidir la toma de decisiones. Por otra parte, la referencia a la legislación sectorial se hace

en cada tema específico a través de la remisión a la que se considera de aplicación en los diferentes apartados y artículos de la Normativa Urbanística redactada, especialmente en todos los aspectos referentes a la protección del medio ambiente y protección del patrimonio, así como a los relacionados con la edificación (accesibilidad, protección contra incendios, etc.), y las infraestructuras principales.

4.2 COHERENCIA CON LOS OBJETIVOS DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA.

A/ Objetivos generales.

La Revisión del Plan General aborda el conjunto de temas que son objeto de la actividad urbanística como función pública que, tal como señala el artículo 2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, abarca la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial, su urbanización y edificación. El nuevo documento se ocupa, por otra parte, de los aspectos relacionados con la actividad urbanística: planeamiento y gestión urbanística, intervención en el uso y el mercado del suelo, organización administrativa e información urbanística y participación social.

En efecto, la Revisión ha debido verificar y adaptar el planeamiento urbanístico vigente, modificándolo en alguna de sus decisiones, como es la implantación de infraestructuras fundamentales en la organización del territorio o el esquema de la clasificación del suelo. En paralelo a esa nueva planificación física se ha redactado de nuevo en la Normativa Urbanística la regulación de la gestión necesaria para su desarrollo en cada una de las clases de suelo, concretándose a través de fichas particularizadas en cada uno de los ámbitos de ordenación y/o gestión.

La Normativa Urbanística de la Revisión suple con una nueva redacción las carencias del documento vigente en relación con la intervención en el uso del suelo, al detallar las condiciones impuestas a los usos, edificación o urbanización y al recoger las principales normas para la tramitación administrativa de las iniciativas derivadas de la aplicación de este nuevo planeamiento general.

Por otra parte, la sustitución íntegra del planeamiento vigente tras la aprobación de esta Revisión, facilitará la organización administrativa del Municipio para su aplicación, así como la relación con otras Administraciones afectadas, al disponer de un documento mejor adaptado a la situación actual de Valencia de Don Juan y cuya formulación es coherente con la legislación urbanística. La tramitación del documento permitirá, asimismo, el acceso a la información sobre el régimen urbanístico que corresponda en cada caso particular, en la actualidad de difícil acceso y comprensión por la variedad de documentos y diversidad de formatos en que se han concretado las sucesivas modificaciones del Plan de 1979, lo que podrá sustentar de mejor manera el derecho a la participación ciudadana.

B/ Otros objetivos.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León en sus artículos 34, 36, 37, 38 y 39, fija asimismo, otros objetivos que deberá cumplir el planeamiento urbanístico.

B-1 Ordenación urbana.

En relación con el artículo 34 que prescribe como objetivo de la ordenación la obtención del suelo necesario en función de las características del Municipio, se ha señalado ya que las expectativas de Valencia de Don Juan justifican su inclusión entre los Municipios en los que, según ese artículo, se puede prever un crecimiento superior al necesario para su demanda propia, puesto que se trata de un centro comarcal que está precisando con urgencia de suelo para implantación industrial o de servicios y en el que concurre la continuidad de la atracción turística consolidada a través de varias décadas, que hace prever nuevas necesidades de suelo para segunda residencia y usos destinados al ocio. Éste ha sido el criterio seguido en la Revisión y el que justifica el interés por la disponibilidad de suelo industrial, junto con reservas de suelo residencial que son manifiestamente superiores a las que podrían derivarse de la evolución anterior de su población. Por otra parte, tal como se señala reiteradamente, se ha

querido que el crecimiento del núcleo sirva también para completar las tramas existentes.

B-2 Sostenibilidad y protección del medio ambiente.

Las directrices del artículo 36 respecto a sostenibilidad y protección del medio ambiente se manifiestan en aspectos muy diversos sobre los que ha incidido la Revisión. En el suelo urbano consolidado la Revisión se hace heredera de la situación preexistente, en la que la aplicación del planeamiento ha producido ya una modificación muy importante de la edificación, por sustitución de los edificios o por la obra nueva, respecto a la que era característica del núcleo antes de 1979. Esa modificación, que es muy acusada en algunas zonas obliga a mantener en lo posible la regulación del planeamiento vigente, aunque con las correcciones que se consideren necesarias en la fijación de alineaciones, definición del ancho de calle, reducción del fondo edificado, etc. Tal como se detalla en el documento de Diagnóstico, la aplicación del planeamiento vigente da lugar a aprovechamientos en el suelo urbano consolidado actual que superan el número máximo de 100 viviendas por hectárea, señalado en ese artículo. Por tanto, la adecuación de los parámetros de las ordenanzas actuales de edificación en el suelo urbano se hace también imprescindible por mandato legal.

El control de la densidad edificatoria puede también comprobarse en los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, en donde no se superan el número máximo de viviendas o metros cuadrados edificables por hectárea, señalados en el citado artículo 36 para los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

La protección del medio ambiente da lugar a un Capítulo del Título XI de la Normativa Urbanística que, además de regular aspectos generales, debe servir también como guía para la aplicación de la legislación sectorial.

Otras directrices que tienen relación con la regulación del transporte público, recorridos peatonales, depuración de aguas residuales o tratamiento de residuos, derivan en determinaciones específicas recogidas en el Título IV de las Normativas Urbanísticas sobre "Condiciones de Urbanización".

Los elementos valiosos del paisaje, como son los arroyos que atraviesan el suelo urbanizable, se han considerado en el esquema de ordenación sistemas generales de espacios libres que los Planes Parciales deberán incorporar en su ordenación detallada y la protección de ese tipo de espacio, junto con las masas arboladas y otras de especial interés natural, se ha hecho pormenorizadamente en las Normas de protección del suelo rústico, a las que la Normativa Urbanística dedica el Título VIII, a través de las categorías de protección previstas y con el régimen exigido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

B-3 Protección del patrimonio cultural.

La protección del patrimonio cultural que señala como objetivo el art. 37 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tiene su reflejo en este planeamiento, como se ha dicho, en primer lugar en el mantenimiento de la trama urbana, así como las alineaciones y rasantes existentes en el casco antiguo, la asignación de ordenanzas de edificación diferenciadas en zonas del mismo, en atención a la presencia de monumentos o espacios públicos relevantes, la delimitación del perímetro de protección del castillo, como principal monumento y sujeto a la declaración de B.I.C., el señalamiento de los enclaves correspondientes a los yacimientos arqueológicos inventariados y la elaboración de un Catálogo de Edificios Protegidos. El conjunto de reglas concretas de protección que derivan de esa identificación de los elementos o aspectos que deben ser protegidos se detalla en el Capítulo II del Título XI de la Normativa Urbanística.

B-4 Calidad urbana y cohesión social.

Tal como se detalla en los apartados correspondientes de esta Memoria, en relación con los espacios libres y equipamientos resultantes de la Revisión, la reserva de suelo para estas dotaciones cumple en el suelo urbano los módulos mínimos exigidos por el artículo

83-2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, asimismo, se demuestra en esos apartados que se mantiene el criterio de obtener esas dotaciones en la debida proporción también en los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado. Por otra parte, la mezcla de grupos sociales, usos y actividades que se produce de forma natural en el núcleo urbano actual a causa de su tamaño reducido, se propone de forma sistemática en el suelo urbano consolidado y suelo urbanizable delimitado, mediante los índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social que fija el artículo 86-2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León como mínimos para cada una de esas categorías de suelo, de manera que se obtendrán esos mismos resultados también en el crecimiento del núcleo que se produzca por el desarrollo previsto en esta Revisión.

B-5 Equidistribución.

La aplicación del aprovechamiento medio para determinar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a cada propietario se hará en los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, cumpliendo con ello la finalidad de equidistribución, como reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística, tal como señala el artículo 39 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. El cálculo del aprovechamiento medio se hará al establecer la ordenación detallada de esos Sectores, conforme a las reglas del artículo 107 de su Reglamento.

4.3 COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO SECTORIAL QUE AFECTE AL TÉRMINO MUNICIPAL, CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS MUNICIPIOS LÍMITROFES Y CON LAS DEMÁS POLÍTICAS MUNICIPALES.

A/ Directrices de ordenación del territorio.

El principal documento de rango superior que debe ser tenido en cuenta son las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, redactadas en el año 2.001 y que no fueron aprobadas. Conviene, no obstante, referirse a ellas por la visión supramunicipal que aportan y porque confirman desde esa perspectiva superior las principales iniciativas de esta Revisión del Plan General que tienen implicación en la planificación económica.

En esas Directrices el Municipio de Valencia de Don Juan aparece como cabecera del Área Funcional del mismo nombre, en la que quedan incluidos los siguientes municipios de su entorno: Algadefe, Cabreros del Río, Campazas, Campo de Villavidiel, Castilfalé, Cimanes de la Vega, Corbillos de los Oteros, Cubillas de los Oteros, Fresno de la Vega, Fuentes de Carbajal, Gordoncillo, Gusendos de los Oteros, Izagre, Matadeón de los Oteros, Matanza, Pajares de los Oteros, San Millán de los Caballeros, Santa Cristina de Valmadrigal, Toral de los Guzmanes, Valdemora, Valderas, Valverde-Enrique, Villabraz, Villademor de la Vega, Villamandos, Villamañán, Villamoratiel de las Matas, Villaquejida, y Villaorante y Castro.

Los dos objetivos principales que las Directrices proponen para el Área Funcional son los siguientes: 1º. "La creación de dinámicas urbanas que permitan la consolidación de Valencia de Don Juan como centro comarcal y núcleo turístico en torno al cual organizar el desarrollo de los procesos de crecimiento de las segundas residencias en el resto del territorio" y 2º. "El desarrollo de instrumentos para el aprovechamiento de las ventajas específicas derivadas de la disponibilidad de espacio en el Área Funcional como oportunidad principal para el surgimiento de nuevas dinámicas productivas".

Por otra parte, entre las orientaciones que se sugieren para la ordenación del territorio del Área Funcional hay que destacar las que se resumen a continuación:

- El creciente papel de la cabecera en la estrategia territorial, apoyada en su atractivo urbano para mantener la actividad turística, implantación de segunda residencia y aumento de los atractivos relacionados con el medio natural.

- Conseguir la continuidad a lo largo del año de los servicios turísticos y personales localizados en la cabecera, para que pueda ser un centro comercial y recreativo, lo que permitirá también la transformación en primera vivienda de la edificación de segunda residencia.

- Importancia del reforzamiento del Área en el recorrido Santa María del Páramo- Villamañán-Valencia de Don Juan y como apoyo de la expansión funcional de León.

- Aprovechar la disponibilidad de espacio para consolidar usos productivos e incorporación en mayor medida de actividades de transformación, información y circulación, lo que permitirá diversificar actividades y oportunidades de empleo.

- Se deberá conducir a unidades de gestión de mayor tamaño puestas a disposición de nuevas actividades y estructuras empresariales.

- La ordenación del suelo rústico deberá orientarse a consolidar usos viables y dinamizadores. Se está pretendiendo la asignación de funciones a los diferentes ámbitos del medio físico. Se destaca la importancia de las masas forestales y de la reforestación de zonas agrícolas abandonadas y la protección del entorno de los núcleos con criterios paisajísticos.

- Se recomienda el establecimiento de criterios y condiciones para los usos potenciales para que resulten adecuados desde el punto de vista de la integración ambiental, paisajística y territorial.

- Como núcleos de interés territorial dentro del Área Funcional se señalan Valderas, Villamañán y Villaquejida.

B/ Planeamiento de los municipios limítrofes.

En este caso ese planeamiento no tiene influencia en la Revisión puesto que esos Municipios carecen de planeamiento con la excepción del de Villamañán. Este último tiene como instrumento de ordenación unas Normas Urbanísticas aprobadas el 9 de julio de 1991 que fueron objeto de modificaciones posteriores en los años 1993 y 2000. Como consecuencia de esas modificaciones el suelo no urbanizable del Término Municipal queda dividido en tres únicas categorías de protección. Protección de cauces y riberas, Protección de carácter agrícola y Protección ordinaria o de régimen general.

Los terrenos del Término Municipal de Villamañán que se encuentran contiguos al de Valencia de Don Juan en la vega del Esla están incluidos en la categoría de Protección de carácter agrícola, por lo que su régimen no es incompatible y se producirá en continuidad con el propio de los terrenos de Valencia de Don Juan incluidos en la categoría de suelo rústico de Protección agropecuaria o, en algunas zonas muy próximas al cauce del Esla, con terrenos incluidos en el suelo rústico de Protección natural.

C/ Otras políticas municipales.

Cabe destacar algunas iniciativas municipales que se han llevado a cabo inmediatamente antes del inicio de esta Revisión del planeamiento general o durante la redacción de este documento y que han sido, en mayor o menor medida, condicionantes de la misma, puesto que se ha debido compatibilizar esas decisiones con el esquema propuesto.

La que adquiere mayor importancia en ese esquema es la decisión municipal de ampliar el trazado de la ronda de circunvalación por el sur del núcleo, en relación con el anterior trazado, previsto en el planeamiento vigente. Esa decisión comporta la ejecución de una infraestructura territorial, como es la carretera CL-621, en la que debe estar implicada la Administración Autonómica, de cuyos recursos precisa el Ayuntamiento de Valencia de Don Juan para ejecutarla, puesto que su envergadura supera con creces la capacidad económica del mismo. Precisamente la aprobación del documento de Revisión pasa a ser un requisito previo para la confirmación del compromiso necesario para esa intervención, al permitir evaluar las características del trazado y construcción, su coste aproximado, la necesidad de elementos asociados a la misma (un nuevo puente sobre el Esla y un paso sobre el Canal del Porma), etc. Esa intención municipal condiciona, como se ha visto, de manera sustancial el resto del esquema, puesto que, aparte de su importancia supramunicipal en el recorrido entre Villamañán y Mayorga, posibilita la organización territorial del entorno del núcleo urbano, ampliando y definiendo sus posibilidades de expansión.

Es de destacar la influencia del acondicionamiento por parte del Ayuntamiento de la antigua vía del ferrocarril como recorrido peatonal, que se ha denominado Vía Verde. Se pretende, asimismo, derivar

el recorrido por el norte y el sur del núcleo para completar su circunvalación con los paseos realizados en la orilla del río Esla. Esa intervención en la Vía Verde, realizada por el momento con un acondicionamiento elemental, sugiere la capacidad de ese trazado para estructurar la trama urbana futura y sienta el precedente para el ciudadano de una nueva forma de percibir el entorno próximo al núcleo, por lo que la función de recorrido peatonal se incorpora también en la Revisión como componente obligada de la urbanización de ese eje norte-sur.

Se ha puesto antes de manifiesto el interés del acondicionamiento reciente de las márgenes del Esla, para promover una relación más estrecha de la ciudad con la vega y posibilitar la utilización como espacio libre o deportivo de los terrenos municipales situados en esa zona.

También deben tenerse en cuenta las iniciativas municipales que han dado lugar a la firma de tres convenios urbanísticos en los bordes del suelo urbano actual, como ejemplo de una forma de intervención municipal de urbanismo concertado, que ha posibilitado el logro rápido de resultados en la resolución de los problemas y en la obtención de las cesiones de suelo necesarias para dotaciones urbanísticas. Esos convenios han debido ser tenidos en cuenta en la ordenación de la periferia del núcleo y se ha debido resolver en la Revisión su conexión con otras zonas limítrofes.

El Ayuntamiento de Valencia de Don Juan durante el periodo de vigencia del Plan de 1979 ha actuado con frecuencia como impulsor del crecimiento residencial del núcleo, apoyando esas iniciativas en la disponibilidad de terrenos de propiedad municipal. Esa misma política municipal, (que ha tenido resultados positivos como regulador de la oferta inmobiliaria, facilitando la construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección), sirvió también, en su día para facilitar la implantación del Polígono Industrial de El Tesoro y se mantiene en la actualidad respecto a otras áreas de posible ubicación de usos industriales o de servicios, en las que concurren similares condiciones de oportunidad.

Finalmente, el nuevo planeamiento recoge dos iniciativas particulares, que cuentan inicialmente con buena acogida municipal, por suponer formas alternativas de uso del medio natural y la generación de otros usos asociados que pueden reportar al Municipio otros beneficios indirectos. Se trata de los dos Sectores en que el uso residencial deberá estar vinculado a la práctica del deporte, con predominio de campo de golf, y en el otro, a la explotación agrícola con fines educativos y de ocio en pequeños huertos.

5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL ADOPTADA EN LA REVISIÓN.

5.1 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

En la redacción de la Revisión se ha reconsiderado la estructura general heredada del Plan vigente con la óptica de efectuar de nuevo la ordenación del territorio correspondiente al Término Municipal, revisando la transformación geográfica que se planteaba en aquella para una mejor distribución de la población y sus actividades en función de los recursos naturales explotables y de los servicios y equipamientos sociales disponibles o que pueden ser alcanzados en el futuro.

Los objetivos de mayor calidad de vida, accesibilidad a los equipamientos colectivos, mejora de las infraestructuras, gestión responsable de los recursos naturales, protección del medio ambiente, etc., forman parte de las metas habitualmente asignadas a la ordenación del territorio. El planeamiento urbanístico como instrumento de ordenación general y detallada de usos y actividades dentro de cada Término Municipal, con protección de áreas concretas para determinadas actividades, asignación de usos compatibles etc., debe complementar a nivel municipal las directrices derivadas de la ordenación del territorio.

Sin embargo, el proceso de ordenación del territorio está vinculado a otro de ordenación económica que excede normalmente el

ámbito municipal y que en la Comunidad de Castilla y León está regulado por la Ley 10/1998 de 5 de diciembre de Ordenación del Territorio. En el caso del Término Municipal de Valencia de Don Juan la referencia a esa ordenación supramunicipal queda limitada al documento disponible de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León redactadas en el año 2000 y que aún no han sido aprobadas. Por otra parte, debe tenerse en cuenta que el proceso de planificación se hace tanto en el sentido de la visión más general hacia las mas particular, como en sentido contrario, por lo que la redacción del planeamiento municipal sirve para concretar desde esa perspectiva local las aspiraciones de cada municipio e identifica y pone de manifiesto la potencialidad de cada uno de ellos para acoger las iniciativas públicas o privadas que puedan preverse posteriormente desde una planificación de rango superior, lo que permitirá justificar su participación en el reparto del desarrollo.

5.2 LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

La estructura general adoptada es muy parecida a la fijada por el Plan General de 1979, ya que se ha considerado que la mayor parte de sus determinaciones fundamentales conservan su validez a pesar del tiempo transcurrido desde su aprobación y de las modificaciones efectuadas durante su largo periodo de vigencia.

La división en categorías del suelo rústico del Término es en gran medida coincidente con la anterior, aunque más minuciosa y pormenorizada en la protección que corresponde a cada una de ellas. Esa división en zonas, susceptibles de distintos tipos de aprovechamiento de los recursos naturales y a las que se asigna un régimen de protección diferenciado, conduce a un esquema de la ordenación del Término semejante a la que puede observarse en el territorio, puesto que, por fortuna, la aplicación del planeamiento anterior ha respetado, salvo excepciones, esa realidad preexistente.

Se mantiene la protección anterior de las dos masas forestales situadas al este y sureste del Término como Suelo Rústico de Protección Natural, junto con las zonas arboladas emplazadas en las márgenes del río Esla. El propio cauce del río Esla pasa a tener el régimen singular derivado de la legislación sectorial, mediante su clasificación como Suelo Rústico de Protección Natural-Cauces.

Las posibilidades de explotación agrícola apoyada en métodos de regadío permiten incluir en el Suelo Rústico de Protección Agropecuaria a los terrenos cultivables de la vega baja del Esla y ahora también a los situados en la terraza superior a una cota inferior al emplazamiento del Canal del Porma, y en los que concurre la circunstancia de haber sido ya objeto de concentración parcelaria. Asimismo, algunas de las laderas próximas a las dos masas forestales indicadas pasan a incorporarse a esta última categoría en atención a sus expectativas de cultivo de viñedo.

El escarpe que se produce en la terraza superior y la vega del Esla queda dividido en dos categorías de protección: la más generalizada que tiene en cuenta la posibilidad de riesgos naturales para evitar su edificación o la implantación de otros usos, a la que se asigna la categoría de Suelo Rústico de Protección Especial y la que corresponde a las agrupaciones de bodegas, que es la de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

Por otra parte, por aplicación de la legislación urbanística, se producen las categorías de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y de Suelo Rústico de Protección Cultural, el primero de ellos correspondiente a las obras públicas e infraestructuras y el segundo a las áreas que contienen yacimientos arqueológicos y en ambos casos a sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente derivada de la legislación sectorial.

Finalmente, resulta incluido en la categoría de Suelo Rústico Común, el resto del suelo rústico del Término, generalmente situado por encima del trazado por el que discurre el Canal del Porma en el que se ha segregado con carácter excepcional, atendiendo a la conveniencia de su implantación en el medio natural, un Sector destinado

al uso deportivo en el que predominará su acondicionamiento como Campo de Golf, que podrá incorporar los usos asociados al mismo y en especial una proporción significativa del uso residencial vinculado al disfrute del ocio y al ejercicio de esas actividades deportivas.

5.3 EL SISTEMA VIARIO.

La organización del sistema general viario está basada en la adaptación de los dos principales elementos de la estructura prevista en el Plan de 1979, tal como se ha señalado en un apartado anterior al justificar los criterios y objetivos de la Revisión.

La decisión más determinante es, sin duda, el nuevo trazado diseñado para la vía de circunvalación sur, que permitirá el desvío exterior al núcleo del tráfico rodado de la carretera CL-621. La amplitud con que se concibe esa vía de circunvalación sustenta las expectativas de ordenación de un área extensa al sur del núcleo. Por otra parte, el eje norte-sur, coincidente con el trazado del antiguo ferrocarril que incluye la Vía Verde como recorrido peatonal, mantendrá su función de vía de tráfico rodado, aunque incorporando también otras funciones propias de un espacio público, conforme a la importancia que deberá tener en el futuro en la trama urbana.

En dirección norte-sur la función de acoger el tráfico rodado de circunvalación queda confiada a un eje viario que deriva en el norte de la carretera LE-523 a Mansilla de las Mulas, para conectar en su extremo opuesto con la ronda de circunvalación proyectada al sur y que recoge en su recorrido, antes de su entrada en el núcleo urbano, los entronques con el camino vecinal C.V. 197/07 a Santas Martas y las carreteras, LE-521 a Matallana de Valmadrigal y CL-621 de Villamañán a Mayorga. Ese viario sirve como límite del suelo urbanizable residencial en su tramo norte, hasta la carretera LE-521 y se utilizará en el resto de su trazado como uno de los ejes principales de relación de los suelos de uso predominante industrial situados al sur de esa carretera. Con esa misma intención de prefigurar los ejes fundamentales de la organización del suelo urbanizable de uso industrial, se prolongará el viario principal del Polígono Industrial del Tesoro, a través de esa clase de suelo y hasta su encuentro con las carreteras que lo delimitan.

A través del suelo urbanizable en el esquema de ordenación propuesto se ha considerado necesario ubicar un viario de rango inmediatamente inferior al que corresponde a los descritos antes, que discurrirá más cercano al núcleo urbano. Este viario conecta en el norte con el eje norte-sur, (Vía Verde), rodeando el equipamiento ocupado por el Silo de Cereales, e incorpora en su trazado un tramo resultante de la ordenación de los terrenos objeto de convenio urbanístico, contiguos a la Estación de autobuses. En la mayor parte de su recorrido rodeando el núcleo servirá de límite entre los suelos de uso predominante residencial e industrial. Finalmente, como tramo privilegiado del mismo, por la prioridad de su ejecución, que ha iniciado su tramitación administrativa, unirá las carreteras LE-512 y LE-510, a Valderas y Villaornate respectivamente, por la urgencia de resolver la comunicación entre ambas y el tráfico rodado procedente del sur, que ahora debe hacerse utilizando la trama urbana de Valencia de Don Juan.

Las determinaciones sobre diseño y dimensiones de los viarios destinados a sistemas generales se señalan en los esquemas recogidos en el Título IV de la Normativa Urbanística, dedicado a las "Condiciones generales de la urbanización".

Respecto a ese esquema viario es adecuada la ubicación de la Estación de Autobuses, cercana al núcleo y a la confluencia de las carreteras procedentes de la Comarca de los Oteros, respecto de la cual Valencia de Don Juan constituye la cabecera comarcal, y que está construida sobre terrenos de propiedad municipal que permitirán en el futuro su ampliación si fuera necesaria.

5.4 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

A/ Espacios libres en el suelo urbano consolidado.

La importancia de la dotación de espacios libres y zonas verdes se mantiene, incluso en ciudades de pequeña escala, como es el caso de Valencia de Don Juan, cuyo contacto con el medio natural es más inmediato por estar todavía inmersas en el medio rústico y que pueden estar también, (como ocurre en este caso en relación con la vega del Esla), contiguas a espacios naturales de singular atractivo. El interés por la ubicación y configuración de esas dotaciones y por su incorporación en un esquema de los sistemas generales radica, no solamente en sus aspectos ambientales o sociales, sino también en su capacidad para estructurar la trama urbana.

En la actualidad el núcleo dispone únicamente de cuatro espacios urbanos que tengan esa consideración (Plaza de Santo Domingo y Jardín de los Patos, Plaza de Santa María, Plaza de Santa Teresa y patio de las Antiguas Escuelas en la calle Alonso Castrillo, con un total de 16.189 m²), estando caracterizado el resto de la ciudad por la intrincada trama medieval, en la que aparecen incrustadas pequeñas plazuelas (herederas del emplazamiento de iglesias hoy desaparecidas), ensanchamientos o cruces de calles que, ajardinadas o no, constituyen elementos valiosos para la caracterización del ambiente urbano, pero que, por su pequeño tamaño, a los efectos de su calificación urbanística no pueden ser contabilizados como zonas verdes.

Dentro del actual suelo urbano consolidado se encuentra también una zona verde más extensa, (25.595 m²), que es la existente en la Urbanización de Valjunco, cuyo disfrute queda, sin embargo, vinculado especialmente a sus residentes a causa de la distancia de la misma respecto al núcleo consolidado.

La evolución del Plan General de 1979 ha proporcionado nuevas áreas que se deberán incorporar al sistema general de espacios libres, como son las resultantes de la Unidades de Actuación UA-4, UA-5 y UA-7, todas ellas al norte del núcleo y cercanas al arroyo Vallezeate, a las que se unirán en esa misma zona las procedentes del convenio urbanístico PA-C-01 y también las que se obtengan junto a la Estación de Autobuses en el convenio urbanístico PA-C-02. Todas ellas tienen respecto al núcleo consolidado un carácter periférico y servirán para resolver la transición de su trama urbana hacia su entorno y hacia las áreas de nuevo desarrollo. Esos espacios libres darán lugar en su conjunto a una superficie de 11.167 m².

En la clasificación como suelo urbano de la zona industrial contigua a la carretera LE-510 (antiguo Sector IB-2) se reservó como zona verde el cauce del arroyo Fontanillas, lo que tiene interés a los efectos de su continuidad con el espacio natural del recorrido de ese arroyo, pero que, sin embargo, merece distinta consideración si se valoran sus posibilidades reales de disfrute por la población como espacio libre.

Por el contrario, el acondicionamiento reciente de las márgenes del río Esla ha abierto la posibilidad de uso como parque urbano de los terrenos de propiedad municipal situados en la vega, que ese acondicionamiento ha convertido en accesibles para peatones desde el nivel elevado en que se asienta la ciudad y transitables hasta la orilla opuesta por la construcción de un nuevo puente. Se trata de un área de 77.785 m² que mediante esa operación que suprime el distanciamiento anterior entre la ciudad y la vega, debe ser tenido en cuenta a efectos urbanísticos en el cómputo de espacios libres.

Conforme se refleja en la tabla adjunta la superficie total de los espacios libres que tienen la consideración de sistema general dentro del suelo urbano consolidado de la Revisión del Plan General es de 150.224 m², que referidos al dato de población disponible en el año 2004 de 4.310 habitantes da lugar a la ratio de 34,85 m²/habitante. No obstante, el término de población para establecer esa ratio no debe ser la población actual sino la que resultara previsible como población máxima en el suelo urbano consolidado por la aplicación de las nuevas ordenanzas de edificación. Esa estimación se efectúa más adelante en el apartado de esta misma Memoria que se ha denominado "Capacidad residencial y población total del Municipio", y en él se propone la cifra de 10.500 habitantes, en relación con la cual la propor-

ción quedará reducida a 14,30 m²/habitante, que en cualquier caso es muy superior al mínimo de 5 m²/habitante exigido para el planeamiento general por el artículo 83-2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SUELO URBANO CONSOLIDADO (S.U.C.)			
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (SG-EL)			
DENOMINACIÓN	S.U.C. Residencial ejecutadas	S.U.C. Residencial Aprobadas	S.U.C. Industrial Aprobadas
Pz. Sto. Domingo y Jardín de los patos	12.256		
Pz. Santa Marina	1.437		
Pz. Santa Teresa	1.474		
PA-ED UA 4		2.583	
PA-ED UA 5		1.823	
PA-ED UA 7		813	
PA-Sector "Valjunco"	25.595		
Antiguo Sector I-B-2			19.488
Parque río Esla	77.785		
PA-C 01	3.542		
PA-C 02		2.406	
C/ Jesús de Nazaret esq. C/ Alonso Castrillo		1.022	
TOTAL	122.089	8.647	19.488

Debe hacerse notar también que algunos de los espacios libres de menor tamaño que se han señalado en esta Revisión como sistemas locales, incluidos en el suelo urbano consolidado, entre los que se encuentran algunas de las cesiones de Unidades de Actuación procedentes del Plan de 1979, cesiones previstas en Estudios de Detalle proyectados en la Revisión, etc., por estar en un ámbito urbano de dimensiones reducidas, como es el núcleo urbano actual, vendrán a incrementar probablemente en un futuro próximo la disponibilidad de espacios libres utilizables. Se recogen también en la tabla adjunta las superficies del sistema local de espacios libres incluidos en todas las zonas del suelo urbano consolidado: Sectores como La Muela, El Tesoro, S-I-3, Unidades de Actuación, el núcleo de Cabañas, etc.

SUELO URBANO CONSOLIDADO (S.U.C.)			
SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES (DEL)			
DENOMINACIÓN	S.U.C. Residencial ejecutadas	S.U.C. Residencial Aprobadas	S.U.C. Industrial Ejecutadas
C/ Cubarro esq. C/ Carcaba	449		
C/ las Huertas esquina C/ León	588		
PA- ED 02	2.080		
PA-ED UA 1- 1.2.3.4.5.6.7.8, 2- 1.2, 3- 1.2		17.530	
PA-Sector "La Muela"		18.803	
PA-Sector "El Tesoro"	25.482		
PA-Sector "S-I-3"			1.831
PA- ED UA 5		752	
PA- ED UA 7		403	
PA- ED 01	336		
C/ Capitán Cristóbal Flórez esq. Vía Verde	177		
PA- ED 02		2.140	
PA- ED 03		918	
Av. Juan Carlos I	1.271		
C/ Río Esla	371		
PA- C 03		2.420	
El Vergel		961	
Cabañas Cra. Valencia de D. Juan		1.474	
CabañasIglesia		254	
TOTAL	30.754	45.655	1.831

B/ Espacios libres en suelo urbano no consolidado.

Tanto en los Sectores de suelo urbano no consolidado como en los de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial, se ha hecho reserva del sistema general de espacios libres, conforme a lo indicado en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En ambos casos se ha procurado que la superficie de reserva tenga relación con el número de habitantes que puede ser calculado en cada uno de ellos en función del número indicativo de viviendas que se le asignan en su ficha correspondiente y la media estimada de 3 habitantes por vivienda. Conforme a ese criterio y a la reserva de al menos 5 metros cuadrados por habitante, se garantiza que el desarrollo de nuevos suelos residenciales vaya acompañado de una reserva proporcional de terreno dedicada a espacio libre, que se sumará en cada uno de ellos a los espacios libres resultantes en el Sector como sistemas locales en su ordenación detallada.

Tal como se refleja en la tabla adjunta, en el conjunto de los Sectores de suelo urbano no consolidado el total de viviendas previsto es de 813 y la superficie reservada como sistema general de espacio libre será de 16.027 m².

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S.U.N.C.)			
DENOMINACIÓN	Sistemas generales Espacios libres	Sistemas locales Espacios libres	Nº máximo de viviendas
NC-01	5.370	2.143	106
NC-02	2.761	3.425	182
NC-03	860	943	56
NC-04		2.877	124
NC-05	1.790	2.140	101
NC-06	1.990	2.120	122
NC-07	2.732	1.492	87
NC-08	524	650	35
TOTAL	16.027	15.790	813

Se observa en la tabla que el Sector NC-04, (que resulta del convenio urbanístico PA-C-02), carece de reserva para espacios libres de sistema general, puesto que se ha obtenido ya en el suelo urbano consolidado de la misma propiedad con una superficie de 2.406 m². Esa superficie permite cumplir el ratio fijado en relación con el número total de viviendas resultante del convenio, como suma de las indicadas en el suelo urbano no consolidado y las que pueden deducirse de la edificabilidad asignada al suelo urbano consolidado

En todos los Sectores de suelo urbano no consolidado la Revisión establece un esquema vinculante para su ordenación detallada posterior que permite señalar la situación elegida para los espacios libres, tanto del sistema general como local. En el Sector NC-01 la superficie de espacio libre que corresponde al sistema general se ha emplazado sobre el borde de la ladera situada al este de la carretera LE-523 a Mansilla de las Mulas, en continuidad con las zonas verdes que acompañan al arroyo Vallezate. En el Sector NC-02 esa superficie se ha unido al espacio libre de sistema local para conseguir un jardín de mayores dimensiones en el extremo sur del Sector, que por su situación sobre la cornisa dispondrá de buenas vistas sobre la vega. En el Sector NC-03 la ordenación está dirigida a completar la trama originada por el convenio urbanístico PA-C-02, recientemente suscrito por el Ayuntamiento, y, en consecuencia, la situación de los espacios libres de los dos sistemas, (que se procura mantener agrupados), se ubican en las parcelas que se han considerado más convenientes en relación con ese objetivo inicial. En los Sectores NC-05, NC-06 y NC-07, que forman el límite del suelo urbano al sur del núcleo, los espacios libres tanto generales como locales se asocian para formar un espacio urbano lineal de dirección aproximada este-oeste, que tiene continuidad con la trama urbana del Sector de La Muela por el oeste y que se prolonga en el este hasta el equipamiento escolar C.P.C. Bernardino Pérez, siguiendo la ordenación prevista en el convenio urbanístico PA-C-03. Finalmente, en el Sector NC-08 los espacios libres deberán liberar el contacto de las parcelas edificables del mismo con la intersección en su extremo sur del eje norte-sur (Vía Verde) con la carretera LE-512 a Valderas.

C/ Espacios libres en el suelo urbanizable delimitado.

En el conjunto de Sectores de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial la reserva de sistemas generales destinados a espacios libres es de 144.453 m². En los dos Sectores de uso industrial es de 16.836 y en el Sector de uso predominante terciario de 43.617 m². Finalmente en los sectores ULD-G y ULD-H en que los usos ligados al disfrute agrícola o deportivo del medio natural van ligados al uso compatible residencial será de 16.706. El número indicativo de viviendas previsto en el conjunto del suelo urbanizable delimitado es de 5.747, por lo que se puede comprobar, asimismo, conforme al mismo criterio de cálculo detallado anteriormente, que la asignación del sistema general de espacios libres en todos y cada uno de los Sectores produce un ratio o proporción de superficie/habitante superior al exigido legalmente.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (U.L.D.)		
DENOMINACIÓN	Sistemas generales/espacios libres	Nº máximo de viviendas
ULD-R 01	4.802	185
ULD-R 02	9.902	658
ULD-R 03	32.913	354
ULD-R 04	19.303	376
ULD-R 05	11.875	591
ULD-R 06	15.937	554
ULD-R 07	12.972	548
ULD-R 08	8.351	310
ULD-R 09	6.359	330
ULD-R 10	5.982	165
ULD-R 11	7.188	239
ULD-R 12	8.869	245
ULD-I 01	1.591	0
ULD-I 02	15.245	0
ULD-G	15.000	1.075
ULD-H	1.706	117
TOTAL	221.612	5.747

En los Sectores de suelo urbanizable delimitado la ubicación preferente u obligada de los espacios libres se ha señalado en los planos de ordenación y se detalla en las fichas correspondientes a cada Sector. En general se ha querido poner en práctica el criterio de dar continuidad a los espacios naturales que acompañan a los valles por los que discurren los arroyos hasta su vertido en el Esla. En otros Sectores la ubicación de los espacios libres pertenecientes al sistema general se relaciona con la posibilidad de estructurar la trama en su futura ordenación detallada y de formar agrupaciones con otros equipamientos.

D/ Espacios libres en suelo urbanizable no delimitado.

En la ficha correspondiente a la única área de suelo urbanizable delimitado cuyo uso predominante será el industrial se dan los criterios para que los futuros Planes Parciales señalen el sistema general de espacios libres. En esa ficha y también en los planos de ordenación se señalan las zonas de configuración aproximada en las que deberán ubicarse esas dotaciones. Junto con el mismo criterio de que acompañen los cauces naturales de arroyos, se ha querido que sirvan de bandas de protección respecto a las carreteras principales, (vía de circunvalación sur, carretera CL-621) o la infraestructura del Canal del Porma.

Por otra parte, se da cumplimiento al artículo 89-2-d-3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, puesto que la superficie de reserva prevista (que alcanza la cifra de 325.870 m²), supera la mínima proporción exigida en ese artículo para la reserva total de sistemas generales respecto a la edificabilidad máxima permitida en esa clase de suelo, que es de 1.300.137 m².

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (U.L.N.D.)		
DENOMINACIÓN	SISTEMAS GENERALES	
	SERVICIOS URBANOS	ESPACIOS LIBRES
ULND-I	15.417	325.870

5.5 EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

A/ Equipamientos en suelo urbano consolidado.

En las tablas que se recogen a continuación se han detallado la totalidad de los equipamientos situados en el suelo urbano consolidado, conforme a su calificación por la Revisión del Plan General, que recoge en la mayoría de los casos la misma asignación como sistema general señalada por el Plan de 1979.

En las tablas esos equipamientos se agrupan según su destino actual respecto a alguna de las actividades fundamentales de sanitario asistencial, educativo, deportivo, público administrativo, socio-cultural o religioso, junto con otro grupo en el que no se señala expresamente su vinculación a una actividad determinada. Salvo excepciones la opción del planeamiento es la de mantener un equipamiento concreto libre de su vinculación con un destino determinado para que pueda ser dedicado al tipo de dotación que la ciudad precise en cada momento y esa es la regla señalada en la Normativa Urbanística de esta Revisión.

En su conjunto la superficie dedicada en este planeamiento al sistema general de equipamientos en suelo urbano consolidado es de 267.345 m², que respecto a la población de 4.310 habitantes consignada en el año 2004 aporta un ratio o proporción de 62 m²/habitante y, por otra parte, respecto a la máxima estimada en el suelo urbano consolidado que es de 10.500 habitantes, una proporción de 25,46 m²/habitante, superior al mínimo exigido para el planeamiento general por el artículo 83-2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SUELO URBANO CONSOLIDADO (S.U.C.)		
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO (SG-EQ)		
DENOMINACIÓN	S.U.C. Residencial	
	Ejecutadas	
Castillo de Valencia de D. Juan	4.107	
Aparcamiento del castillo	6.156	
Casa del maestro en Cabañas	661	
Escuelas de Cabañas	201	
Zona contigua a polideportivo	127.483	
Inmueble contiguo al Ayuntamiento	556	
PA-C03	2.796	
Equipamiento parque urbano río Esla	1.480	
TOTAL	143.440	

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL (SG-EQ-SA)		
DENOMINACIÓN	S.U.C. Residencial	
	Ejecutadas	
Ambulatorio	595	
PA-C 02	4.182	
TOTAL	4.777	

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (SG-EQ-E)		
DENOMINACIÓN	S.U.C. Residencial	
	Ejecutadas	
Instituto de Enseñanza Secundaria	23.052	
C.P.C. Bernardino Pérez.	14.608	
Centro de Profesores y Recursos psicopedagógicos.	648	
Escuela Taller Antigua estación FF.CC.	488	
TOTAL	38.796	

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (SG-EQ-D)		
	S.U.C. Residencial	
DENOMINACIÓN	Ejecutadas	
Polideportivo Ctra. Villamañán	65.841	
Polideportivo "Vicente López"	2.972	
TOTAL	68.813	

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO PUBLICO ADMINISTRATIVO (SG-EQ-AP)		
	S.U.C. Residencial	
DENOMINACIÓN	Ejecutadas	
Ayuntamiento	333	
Casa-cuartel de la Guardia Civil	3.385	
TOTAL	3.718	

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL (SG-EQ-SC)		
	S.U.C. Residencial	
DENOMINACIÓN	Ejecutadas	
Casa Cultural Asoc. de Pensionistas	814	
Plaza de Toros "Martínez Zarate"	5.264	
TOTAL	6.078	

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (SG-EQ-R)		
	S.U.C. Residencial	
DENOMINACIÓN	Ejecutadas	
Iglesia Nª Sª del Castillo Viejo (P.P. Agustinos)	522	
Iglesia S. Pedro	983	
Iglesia S. Luis (Cabañas)	218	
TOTAL	1.723	

B/ Equipamientos en suelo urbano no consolidado.

Con el mismo modo de proceder que el seguido con los espacios libres, en los Sectores de suelo urbano no consolidado y en los de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial la reserva del sistema general de equipamientos se reparte en todos los Sectores, siguiendo lo indicado en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. También en este caso se ha procurado que la superficie de reserva tenga relación con el número de habitantes resultante de considerar una ocupación de 3 habitantes por vivienda y el número indicativo de viviendas señalado en la ficha de cada Sector.

Se toma como referencia la reserva de al menos 5 metros cuadrados por habitante, fijada por el artículo 83-2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para asegurarse de que el desarrollo de nuevos suelos residenciales se haga con una reserva proporcional de equipamientos, que deberá sumarse en cada Sector a los equipamientos resultantes como sistemas locales en su ordenación detallada.

En la tabla adjunta se recoge en el conjunto de los Sectores de suelo urbano no consolidado el número total de viviendas, que alcanza la cifra de 813 y que se pone en relación con la superficie reservada como sistema general de equipamientos que es de 9.251 m².

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S.U.N.C.)			
DENOMINACIÓN	Sistemas generales Equipamientos	Sistemas locales Equipamientos	Nº máximo de viviendas
NC-01	1.593	2.143	106
NC-02	2.761	3.588	182
NC-03	860	945	56
NC-04		4.383	124
NC-05	1.668	1.940	101

DENOMINACIÓN	Sistemas generales Equipamientos	Sistemas locales Equipamientos	Nº máximo de viviendas
NC-06	1.843	2.114	122
NC-07		1.467	87
NC-08	526	654	35
TOTAL	9.251	17.234	813

Debe hacerse notar que en el Sector NC-04, (procedente del convenio urbanístico PA-C-02), que incorpora como suelo urbano consolidado el resto de los terrenos de la misma propiedad sobre los que se ha delimitado el Sector, se ha obtenido ya un equipamiento sanitario, (lo que aparece como principal finalidad y justifica el citado convenio), cuya superficie de 4.182 m² se ha computado dentro del suelo urbano consolidado. Esto explica la ausencia en la tabla anterior de reserva de este equipamiento en ese Sector, ya que la superficie indicada permite cumplir el ratio fijado en relación con el número total de viviendas resultante del convenio, como suma de las indicadas en el suelo urbano no consolidado y las que pueden deducirse de la edificabilidad asignada al suelo urbano consolidado.

Asimismo, la justificación de la falta de reserva en el Sector NC-07 procede de una situación semejante, ya que en el convenio urbanístico PA-C-03 se obtiene una parcela destinada a equipamiento educativo, que deberá aumentar en el futuro la superficie con que cuenta el C.P.C. Bernardino Pérez. Esa cesión sirve para que el cumplimiento de la proporción entre las reservas y el número de habitantes se haga sobre la suma de las viviendas previstas en el convenio y en el Sector NC-07. Debe hacerse notar que esa equidad de las cesiones, que se ha perseguido en todos los casos, da lugar también a que en ese Sector la reserva de suelo para sistema general de espacio libre sea superior a la que guarda proporción con el número indicativo de viviendas consignado en su ficha, para conseguir en él la reserva de esta dotación que hubiera sido necesaria en los terrenos objeto del convenio PA-C-03 y que allí no se ha hecho.

La Revisión del Plan General establece en todos los Sectores de suelo urbano no consolidado un esquema vinculante que permite señalar la situación elegida para los equipamientos, tanto del sistema general como local. En el Sector NC-01 la superficie de equipamiento se ubica junto a la del equipamiento local y cercana a la Urbanización de Miraguancha, en la parte alta de la colina situada entre el núcleo y la Urbanización de Valjunco. En el Sector NC-02 esa superficie se ha unido al espacio libre de sistema local para conseguir una parcela de mayores dimensiones contigua a la ocupada en la actualidad por la residencia de ancianos. En el Sector NC-03 la ordenación está dirigida a completar la trama originada por el convenio urbanístico PA-C-02, y, en consecuencia, la situación de los equipamientos de los sistemas general y local se ubican en las parcelas que se han considerado más convenientes en relación con ese objetivo inicial. El equipamiento que corresponde al Sector NC-05 se ha colocado próximo al resultante en el Sector de La Muela y los que son necesarios en los Sectores NC-06 y NC-07 se agrupan con las reservas que se obtengan para sistema local en la ordenación detallada, de forma que se consiga una dotación de mayores dimensiones en el desarrollo de los Sectores situados al sur del núcleo.(debe hacerse notar que el esquema vinculante de ese grupo de Sectores pretende enlazar los equipamientos existentes o previstos al sur del núcleo mediante el espacio libre lineal que los recorre y que ha sido descrito anteriormente). Finalmente, en el NC-08 la ubicación de la cesión se agrupa con la que corresponde a espacio libre.

C/ Equipamientos en el suelo urbanizable delimitado.

En los Sectores de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial la reserva de sistemas generales destinados a equipamientos es de 116.989 m². Deben añadirse los que corresponden a los Sectores ULD-H y ULD-G en los que está asociado el uso residencial que alcanza 16.706 m². En el conjunto de Sectores la superficie total de suelo destinada al sistema general de equipamientos es de 133.695 m². tal como se detalla en la tabla siguiente. En relación con el número de 5.747 viviendas previsto en el conjunto del suelo urbanizable delimitado se puede comprobar, que la asignación

del sistema general de equipamientos en todos y cada uno de los Sectores produce un ratio o proporción de superficie/habitante superior al exigido legalmente.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (U.L.D.)

DENOMINACIÓN	Sistemas generales		Nº máximo de viviendas
	Servicios urbanos	Equipamientos	
ULD-R 01		4.802	185
ULD-R 02		9.880	658
ULD-R 03		6.360	354
ULD-R 04		19.307	376
ULD-R 05		11.881	591
ULD-R 06		15.931	554
ULD-R 07		12.974	548
ULD-R 08		8.361	310
ULD-R 09		6.248	330
ULD-R 010	787	6.129	165
ULD-R 011	3.731	6.280	239
ULD-R 012	2.429	8.836	245
ULD-I 01			0
ULD-I 02	584		0
ULD-G		15.000	1.075
ULD-H		1.706	117
TOTAL	7.531	133.695	5.747

En los Sectores de suelo urbanizable delimitado la ubicación que se considera aconsejable o vinculante para la cesión destinada a equipamiento en la redacción de los futuros Planes Parciales se ha señalado en los planos de ordenación y se detalla en las fichas correspondientes a cada Sector. En general se ha seguido el criterio de proximidad entre equipamientos de Sectores contiguos y/o a la reserva de espacios libres.

5.6 EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS.

La redacción del documento de Revisión se ha efectuado inmediatamente después o simultáneamente con una mejora sustancial de las infraestructuras con las que cuenta el Municipio, que proporciona una primera base para apoyar su desarrollo en el periodo inmediato de ocho años y cuya capacidad es en general superior a la necesaria en ese plazo y posibilitará, con las ampliaciones pertinentes, la cobertura de las necesidades del núcleo a más largo plazo. La superficie del conjunto de terrenos vinculados al funcionamiento de las redes de infraestructuras y la prestación de servicios urbanos se detalla en la tabla adjunta.

SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS (SG-SU)

DENOMINACIÓN	SUC Residencial Ejecutadas	SUC Residencial Aprobadas	SUC Industrial Aprobadas
Edificio Telefónica	235		
Estación de autobuses y aparcamiento	9.587		
Silo de cereales	5.017		
Tanatorio	1.087		
Cementerio de Cabañas	103		
Depósito agua Cabañas	398		
Captación agua Valencia de D. Juan			
Zona 1 colindante con Estación de autobuses	1.602		
Zona 2 colindante con Estación de autobuses	5.400		
Aparcamiento polideportivo	4.469		
Depuradora Valencia de D. Juan			5.971
TOTAL	27.898		5.971

Se efectúa a continuación una breve descripción de las infraestructuras y servicios urbanos resultantes como sistemas generales de la Revisión del Plan General, en la que se encuentran los existentes y los previstos, y se pone de manifiesto la incidencia en este planeamiento de cada uno de ellos.

A/ Abastecimiento de agua.

La nueva captación de agua se basa en la ejecución reciente de un pozo situado en la llanura aluvial asociada al río Esla, al noroeste del núcleo urbano. Conforme al Proyecto de "Captación, impulsión, E.T.A.P., depósito y nueva red de distribución", la población tomada como referencia es de 10.000 habitantes y el caudal de cálculo de 300 l./habitante/día. La E.T.A.P. está diseñada para tratar un caudal de 83 l/seg. (100 m3/h), procedente de la captación. La regulación se hace a través de un depósito de 1.500 m3 de capacidad. Tanto ese depósito como la E.T.A.P. están situados al este del núcleo, junto a la carretera LE-521 a Matallana de Valmadrigal. El conjunto de ambos proporciona una regulación de 3.000 m3, que es la prevista en el año horizonte que es el 2.020. A partir de la disponibilidad de esas infraestructuras fundamentales, el proyecto prevé la sustitución y ampliación paulatina de la red existente, con derivación de los ramales principales que en todos los casos coinciden en su trazado con los terrenos dedicados a sistemas generales por la Revisión, (espacios libres o viario de la estructura principal del esquema de ordenación).

B/ Saneamiento y depuración.

Al mismo tiempo, se está llevando a cabo una nueva estación depuradora de aguas residuales, E.T.A.R. al sur del núcleo, con ese mismo año horizonte y dimensionada para una población de 6.600 habitantes, con dotación prevista de 250 l./habitante y día. La E.D.A.R. viene a recoger los dos emisarios principales que proceden de las márgenes del Esla y del cauce del arroyo Trasderrey. Para poder adaptar la capacidad de depuración de la estación a la variación estacional de los vertidos, se han diseñado dos líneas de tratamiento en paralelo, que podrán ser ampliadas con una tercera línea en paralelo sobre los terrenos reservados para una futura ampliación. La Normativa Urbanística de la Revisión establece reglas para el control de los vertidos, especialmente en relación con usos industriales y en el Título IV de la misma se detallan las condiciones exigibles a la urbanización.

C/ Energía eléctrica.

Tal como se detalla en el documento de Información Urbanística, la línea principal de alta tensión que suministra energía eléctrica a casi todo el Término Municipal, deriva en Villamañán de la que recorre el valle del Esla en dirección norte-sur y accede al Municipio por el corredor que une Valencia de Don Juan con Villamañán, cercano a la carretera CL-621. Esa línea atraviesa el Término al sur del núcleo urbano para terminar en el Polígono Industrial de "El Tesoro". Los terrenos situados al sur del núcleo están atravesados también por otras dos líneas de transporte de 220 y 380 Kv respectivamente. El suministro al casco urbano, la Urbanización de Valjunco, Cabañas, así como a las zonas industriales aisladas, se produce por derivaciones de la línea principal indicada. Las líneas son en su mayor parte aéreas con la excepción de las que penetran en el casco urbano y la que lo atraviesa de este a oeste, que son subterráneas. La red de alta tensión da suministro a un total de 46 centros de transformación de los que derivan las redes capilares. La Revisión del Plan General indica expresamente en los planos de ordenación el trazado de esas líneas principales y sus áreas de afección, cuya superficie se contabiliza en los diferentes Sectores que atraviesan como sistema general. El Título IV de la Normativa Urbanística está dedicado a "Condiciones de urbanización" y en él se señalan las que deberán cumplir las instalaciones eléctricas de las nuevas urbanizaciones.

D/ Recogida y tratamiento de residuos.

La recogida de residuos del núcleo principal y del pequeño núcleo de Cabañas está gestionada por la Mancomunidad de Municipios MANSURLE. En ambos núcleos hay tres sistemas de recogida de residuos, uno de recogida no selectiva y otros dos dedicados a la recogida selectiva de papel y vidrio. En la actualidad los residuos sólidos urbanos se vierten en los dos vertederos incontrolados, uno de ellos situado cerca del núcleo de Cabañas y el otro próximo al Polígono

Industrial de "El Tesoro". La Junta de Castilla y León ha finalizado recientemente las obras de un Estación de Transferencia y un Punto Limpio, localizados en parcelas colindantes de ese Polígono, habiendo entrado en funcionamiento el primero de ellos. El funcionamiento de la Estación de Transferencia está condicionado a la puesta en funcionamiento del Centro de Tratamiento de Residuos Provincial, lo que permitirá eliminar y/o sellar los vertederos incontrolados.

E/ Terminales de transporte.

La única terminal de transporte por carretera existente en el Municipio es la Estación de Autobuses localizada en la carretera LE-521. En ella concurren las siguientes líneas: León-Valencia de Don Juan, Astorga-Madrid, Valladolid-Asturias, Laguna de Negrillos-Valencia de Don Juan, Gordoncillo-Valencia de Don Juan y Mayorga-Valencia de Don Juan. La Revisión incorpora como dotación el conjunto de terrenos de propiedad municipal contiguos a la ubicación actual de la Estación, de manera que permita ser ampliada en el futuro y/o acoger otros usos dotacionales relacionados con ese servicio urbano. Por otra parte, la situación de la misma se ha tenido en cuenta en el esquema general para facilitar su accesibilidad y para efectuar la ordenación de su entorno de manera que se incorpore a la trama urbana del núcleo y a la del suelo urbano o Sectores de suelo urbano consolidado contiguos. En el primero está previsto un equipamiento sanitario que prestará servicio a la comarca circundante, cuya utilización se verá favorecida por la proximidad con la Estación. Asimismo, en la ordenación de esas zonas contiguas se ha considerado necesaria la reserva de espacios para aparcamiento de vehículos tipo turismo como apoyo del funcionamiento de ambas dotaciones.

F/ Suministro de gas natural.

En la instalación que se está llevando a cabo conforme a los Proyectos realizados en el año 2.002, el acceso al Municipio de la acometida de gas natural procede del oeste, atravesando el cauce del Esla al sur del barrio del Vergel y atravesando los terrenos situados al sur del núcleo hasta el Polígono Industrial El Tesoro. Desde la conexión con esa línea principal en el cruce de la misma con la carretera LE-512, se producirá el servicio del núcleo desde el sur, siguiendo el trazado principal proyectado la Avenida de Juan Carlos I, desde la que se producirán otras desviaciones menores hacia el interior del núcleo consolidado y la Urbanización de Valjunco.

G/ Telecomunicaciones.

Los dos núcleos existentes tienen recepción adecuada de los canales de televisión y de radio gracias a la adecuada ubicación de los repetidores de señal. La recepción de telefonía se garantiza por medio de una infraestructura tradicional de Telefónica, como única Compañía. Sin embargo carece de acceso a los servicios de telecomunicaciones por cable de fibra óptica. La cobertura de telefonía móvil se garantiza en el Término Municipal por medio de tres antenas, una de ellas en el casco urbano y las otras dos en la periferia.

H/ Otros servicios urbanos.

Del resto de servicios urbanos incluidos en las dotaciones urbanísticas públicas del Municipio, (aparcamientos cercanos a equipamientos, edificios del núcleo vinculados a alguno de los servicios urbanos descritos, silo de cereales, tanatorio, etc.), debe destacarse la incidencia del cementerio en la ordenación de los terrenos situados al este del núcleo, junto a la carretera LE-521 a Matallana de Valmadrigal. La imposición de la legislación autonómica reciente, que prohíbe la clasificación como suelo urbano o urbanizable en el entorno de los cementerios existentes, produce una interrupción inevitable de la continuidad de los usos urbanos en esa zona, que puede aconsejar la oportunidad de traslado de esa dotación a una ubicación más distante del núcleo.

Por otra parte, debe señalarse que el conjunto de infraestructuras y servicios urbanos detallados anteriormente, se completa con las terminales de suministro de carburantes, a las que se otorga el rango de servicio urbano perteneciente al sistema local, en atención a la propiedad privada de los terrenos en que se ubican. El Municipio tiene en la actualidad cubierto este servicio urbano con dos estaciones: una de ellas en el propio núcleo de Valencia de Don Juan, en la intersección de las carreteras LE-522 y LE-523, y la otra en el Polígono

Industrial de "El Tesoro". Recientemente la autorización de uso concedida en los terrenos contiguos a la carretera C-621, que en la Revisión pasan a tener la clasificación de suelo urbano consolidado dedicado a este sistema local de servicio urbano, lo completará con una nueva terminal, más cercana al principal viario que atraviesa el Municipio, como es la carretera C-621, y próxima al área de suelo urbanizable no delimitado de uso predominante industrial. Se recoge en la tabla siguiente la ocupación superficial a que dan lugar.

SISTEMA LOCAL SERVICIOS URBANOS (DSU)

DENOMINACIÓN	SUC Residencial Ejecutadas	SUC Residencial Aprobadas	SUC Industrial Aprobadas
Gasolinera Av. Juan Carlos I	1.688		
Gasolinera PA- Sector "El Tesoro"			678
Gasolinera Ctra. Mayorga		11.790	
TOTAL	1.688	11.790	678

5.7. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A/ Consideraciones previas.

Corresponde al planeamiento general, como una de sus determinaciones fundamentales, efectuar la calificación del suelo del Término Municipal en alguna de las tres clases previstas en la legislación vigente y, en su caso, en las categorías en que pueden dividirse cada una de ellas. La clasificación del suelo es una de las bases que sirve para definir la estructura adoptada por el Plan pero también sustenta la diferenciación del régimen jurídico de la propiedad del suelo.

En el caso de Valencia de Don Juan es preciso hacer referencia previa al esquema de la división en clases de suelo derivada del Plan de 1979 y a su evolución posterior, a través de las modificaciones experimentadas en distintos momentos desde su aprobación.

A partir de las previsiones iniciales del Plan de 1979 en las que se delimitan Sectores de suelo urbanizable programado, (en correspondencia con las exigencias del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976, como legislación estatal vigente en el momento de su redacción), varias modificaciones posteriores eliminaron esta clase de suelo. Por lo tanto, la Revisión se aborda sobre un esquema previo heredado basado en una delimitación del suelo urbano que las modificaciones del Plan han desviado de límites naturales o urbanos coherentes y que en algunas zonas queda separado del suelo rústico, (antes no urbanizable), por áreas de suelo urbanizable no programado, (residuales respecto al esquema anterior), que aparecen igualmente desvinculadas de límites asociados a elementos territoriales.

El procedimiento para abordar la clasificación del suelo ha variado también sustancialmente en la legislación urbanística vigente respecto a la que sirvió de base en el Plan de 1979. Actualmente la delimitación debe iniciarse desde la verificación de las características de los terrenos que deben ser clasificados como rústicos o como urbanos, resultando el suelo urbanizable de aquéllos terrenos que no puedan ser clasificados en ninguna de esas dos clases de suelo y que el planeamiento considera aptos para ser incorporados al proceso de urbanización. En cierto modo, la evolución del planeamiento vigente en Valencia de Don Juan ha ido conduciendo a una situación similar a esa, al desaparecer la aptitud del planeamiento para la programación del suelo urbanizable, por lo que éste resultaba ser así solamente una superficie residual derivada del primer esquema del Plan de 1979.

La relación con el suelo rústico prevista en ese esquema inicial ha quedado también, por otra parte, alterada por la aparición de zonas puntuales y dispersas de suelo urbano, originadas por la clasificación en esta clase de suelo de varios asentamientos, planificados o no, que se han llevado a cabo fuera del núcleo urbano.

La intención de la Revisión ha sido reconducir la clasificación del suelo a áreas cuya delimitación tenga correspondencia con los límites territoriales y de infraestructuras derivados del esquema propuesto, que permitan incorporar los elementos dispersos y cuya superficie sea, por otra parte, coherente con las expectativas de desarrollo futuro del Municipio.

B/ Suelo urbano consolidado.

Se han recogido en esta clase de suelo todos los terrenos que pertenecían ya a la misma en el Planeamiento vigente, entre ellos, los procedentes de los desarrollos del Plan a través de Planes Parciales, que se incorporan al suelo urbano consolidado de la Revisión como planeamiento asumido. En esta clase de suelo se constata el cumplimiento de los criterios legales de dotación de servicios, consolidación o previa urbanización, tanto como su integración en la trama urbana.

Por otra parte, los acuerdos municipales que han dado lugar a tres convenios urbanísticos y que se incluyen también en esta Revisión como planeamiento asumido, producen una extensión del suelo urbano más allá de sus límites actuales, apoyados en la proximidad de los servicios urbanísticos y justificados por la obtención inmediata de cesiones para aumentar las dotaciones urbanísticas del Municipio.

En los convenios PA-C-01 y PA-C-03, relativos a terrenos situados al norte y al sur respectivamente del núcleo urbano, la incorporación como suelo urbano consolidado contribuye a definir la trama urbana acotándola en relación con las carreteras de acceso a la ciudad. En el caso del convenio PA-C-01, ese propósito se consigue por la cesión como espacio libre del terreno situado al norte de la carretera LE-523 a Mansilla, quedando las zonas edificables de la misma propiedad al sur de la misma. Asimismo, como resultado del convenio PA-C-03, las cesiones para aumentar un equipamiento escolar definirán la trama entre el eje norte-sur, (Vía Verde), y la carretera LE-512 a Valderas.

El efecto sobre la estructura urbana del convenio PA-C-02 es, por el contrario, de carácter distinto, ya que extiende hacia el este el suelo urbano consolidado en un área que da lugar a una trama incompleta, que en la Revisión del planeamiento se ha pretendido ordenar mediante su asociación a desarrollos anteriores del suelo urbano en esa misma dirección, (Estación de Autobuses), y a Sectores del suelo urbano no consolidado o de urbanizable delimitado, contiguos a los terrenos objeto del convenio, en cuyo desarrollo se confía para completarla.

En el caso de los terrenos, (generalmente de uso industrial), que ya pertenecen al suelo urbano consolidado por su clasificación en el planeamiento vigente, pero que se encuentran aislados e inconexos con la trama urbana del núcleo consolidado, se ha pretendido que formen parte integrante del esquema general de ordenación, al resultar (salvo excepciones), rodeados por el suelo de alguno de los Sectores de suelo urbanizable delimitado o por el área de suelo urbanizable no delimitado, que deberán dar solución en su desarrollo posterior a través de Planes Parciales a la incorporación de esas zonas en su propia ordenación.

Finalmente, se aumenta el suelo urbano consolidado del pequeño núcleo de Cabañas, para permitir la posibilidad de crecimiento del núcleo sin necesidad de clasificación de otra clase de suelo en atención a la escasa entidad previsible de ese crecimiento.

C/ Suelo urbano no consolidado.

La inclusión en esta categoría del suelo urbano sirve para completar la trama urbana del núcleo en su periferia, atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística y utilizando como límites sistemas generales, terrenos de dominio público o elementos geográficos, conforme indica la legislación urbanística.

El Sector NC-01 está asociado a la Urbanización de Miraguancha y proporcionará un frente urbano continuo entre la Urbanización de Valjunco y el núcleo de Valencia de Don Juan. En el noroeste el Sector NC-02 extiende el suelo urbano actual hasta el escarpe que se produce sobre la vega del Esla.

La delimitación del grupo de Sectores NC-05, NC-06, NC-07 y NC-08, conforme se ha puesto de manifiesto al señalar los objetivos de la ordenación, tiene por finalidad resolver la ordenación de los terrenos situados al sur del núcleo en un esquema que los enlace y que se asocia a las preexistencias del Sector de La Mucla, suelos urbanos aislados y el suelo urbano consolidado resultante del convenio urbanístico PA-C-03.

Finalmente, como se ha señalado ante, los Sectores NC-03 y NC-04, derivan directa o indirectamente de otro convenio urbanístico y aportarán una ordenación de ámbito local provisional hasta que el desarrollo del suelo urbanizable limítrofe los incorpore en otra de mayor amplitud.

D/ Suelo rústico.

La delimitación del suelo rústico es similar en sus líneas generales a la procedente del Plan General de 1979 y solamente la asignación de un régimen de protección más pormenorizado y minucioso para cada una de sus áreas diferenciadas permite al planeamiento actual una regulación más exhaustiva.

Tal como se ha detallado en la enumeración de los criterios y objetivos de esta Revisión, las características de las distintas partes del Término Municipal que deben ser protegidas de la urbanización da lugar a las siguientes categorías de protección: Rústico Común, Rústico de Asentamiento Tradicional, Rústico de Protección Especial, Rústico de Protección Natural, Rústico de Protección Natural-Cauces, Rústico de Protección Agropecuaria, Rústico de Protección de Infraestructuras, Rústico de Protección Natural-Vías pecuarias y Rústico de Protección Cultural.

El principal tema planteado en relación con la clasificación del suelo rústico, es el grado de aproximación aconsejable respecto a los límites del suelo urbano. En este caso, el trazado de los sistemas generales de viario, que en el esquema son los elementos fundamentales de la ordenación del territorio en el entorno del núcleo, sirve para acotar el suelo que, por sus expectativas de incorporación al fenómeno urbano conviene excluir de esa clasificación de suelo rústico.

Se toman, asimismo, en consideración otros factores que justifican la exclusión del suelo rústico, como es la ausencia en las áreas comprendidas entre el suelo urbano y el rústico de especiales valores naturales, (con excepción de los cauces de arroyos, cuya continuidad queda protegida por la regulación del suelo urbanizable) y su afección actual por algunas implantaciones dispersas de uso industrial.

Finalmente, se ha tenido en cuenta que la superficie obtenida sea adecuada a las expectativas de crecimiento poblacional de Valencia de Don Juan a largo plazo y a las necesidades de la implantación de actividades productivas.

E/ Suelo urbanizable delimitado

La Revisión del Plan General establece de nuevo las dos categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado. Se describen y justifican a continuación los resultados de la clasificación del suelo urbanizable delimitado.

Se considera necesaria esta categoría porque permite para el uso predominante residencial, a través de la delimitación previa de los Sectores, efectuar en cada uno de ellos el esquema de las dotaciones generales que les corresponden, en la ubicación que se considera más conveniente para el conjunto y con la proporción de reserva de suelo para espacios libres y equipamientos que se corresponda con el número de habitantes previsto.

La mayor parte del suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial rodea el perímetro del suelo urbano del núcleo y de la Urbanización de Valjunco, con excepción del lado oeste que corresponde al contacto con la vega del Esla.

La capacidad residencial del conjunto de los Sectores de este uso predominante que alcanza la cifra de 5.747 viviendas puede parecer elevada en relación con la población actual de Valencia de Don Juan. No obstante, debe señalarse que, conforme a los criterios de la legislación urbanística vigente, la disponibilidad de ese suelo en cantidades que excedan con amplitud a las necesarias para acoger el crecimiento poblacional de los próximos ocho o diez años es conveniente porque permitirá diversificar las iniciativas de crecimiento y evitará la especulación al ofrecer al mercado inmobiliario alternativas para la inversión. Asimismo, la disponibilidad de suelo urbanizable delimitado, como ocurre con la del suelo urbano no consolidado, con un número máximo de viviendas que alcanza en alguno de los Sectores a los parámetros máximos permitidos, facilitará la rentabilidad de las intervenciones, demasiado ligadas en la actualidad

únicamente a la inmediatez, ausencia de cesiones y aprovechamiento elevado, que se obtienen en el suelo urbano consolidado del núcleo

Por sus condiciones singulares de uso, el Sector ULD-H es el único que ocupa una situación periférica respecto a la ordenación en el entorno del núcleo urbano, mientras que el Sector ULD-G se encuentra aislado en el suelo rústico y alejado de aquel.

Por otra parte, la delimitación de Sectores cuyo uso predominante sea distinto del residencial es excepcional en este planeamiento y se reduce a los tres casos siguientes:

1º. El Sector ULD-I-01, que tendrá uso predominante industrial, puesto que su pequeño tamaño impediría su posterior delimitación si estuviera incluido en el suelo urbanizable no delimitado, ya que queda confinado entre otros Sectores o la red viaria, (Sector SI-3, Sector ULD-R09, y carretera C-621).

2º. El Sector ULD-I-02, que tendrá también uso predominante industrial en el que la iniciativa municipal ha propiciado la creación de un nuevo polígono industrial que es contiguo al Polígono del Tesoró y que se encuentra como él al sur de la carretera CL.621.

También obedece a motivos singulares la delimitación como Sectores de uso diferente del residencial los dos siguientes:

1º. Sector ULD-H. Al que se asigna el uso predominante de la explotación agrícola en pequeños huertos con fines educativos y de esparcimiento, teniendo como principal uso compatible el uso residencial. Puesto que el uso predominante en el mismo no da lugar a edificabilidad, la que se producirá en el Sector es la que deriva del uso residencial y otros usos compatibles y en este sentido tanto la densidad edificatoria como el número de viviendas por hectárea que se fijan para ese Sector atienden a asegurar la viabilidad económica de su desarrollo. La baja densidad que se pretende con 10 viviendas por hectárea pretende evitar su consideración como un Sector característico estrictamente residencial así como el resto de condiciones que se señalan para el mismo en su ficha correspondiente y que servirán como parámetros obligados para la redacción del Plan Parcial que efectúe su ordenación detallada. Entre esas condiciones está, como es lógico, la de la superficie mínima que debe ser destinada a la parcelación en pequeños huertos, la situación vinculante de las edificaciones destinadas a uso compatible, la tipología de las edificaciones, la parcela mínima en usos compatibles, etc.

2º Sector ULD-G. Que tiene como uso predominante el deportivo con la finalidad de crear un campo de golf, en el que, por las mismas razones que en el caso anterior, aparece como principal uso compatible el residencial vinculado a esa práctica deportiva. Puesto que el uso predominante en el mismo no da lugar a edificabilidad, se hace constar la que corresponde al uso residencial y otros usos compatibles. Como en el caso anterior, la baja densidad que se pretende con 10 viviendas por hectárea pretende evitar su consideración como un Sector característico estrictamente residencial así como el resto de condiciones que se señalan para el mismo en su ficha correspondiente y que servirán como parámetros obligados para la redacción del Plan Parcial que efectúe su ordenación detallada. En particular se hace constar que la mayor parte del terreno deberá estar acondicionada con esta finalidad y se fijan otros límites respecto al área de uso deportivo sin edificación, la tipología de los edificios, usos compatibles, etc.

F/ Suelo urbanizable no delimitado

Esta clasificación está asociada en este planeamiento general al uso industrial. Se ha preferido esa categoría a la de suelo urbanizable delimitado por considerarla más adecuada a las características de la demanda industrial previsible, en la que pueden darse tanto iniciativas de pequeña entidad o ampliaciones de las instalaciones industriales existentes, como propuestas que precisen de áreas más extensas. Por otra parte, el conjunto del suelo incluido en esta clasificación resulta, como se ha dicho, del trazado de la ronda sur, (desde la que se diseñan sus accesos), sin interferencia con las áreas residenciales, y ese condicionante produce una superficie que se ha considerado adecuado mantener en relación con las expectativas de usos productivos que puedan asentarse en el Municipio en el futuro.

G/ Resumen de las superficies correspondientes a cada clase de suelo.

En la tabla siguiente se recogen las superficies resultantes de la clasificación del suelo efectuada y las que corresponden a cada una de las categorías en que quedan divididas.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE EN HECTÁREAS
Suelo urbano.	
Urbano consolidado	270,69
Urbano no consolidado	21,53
Suelo urbanizable.	
Urbanizable delimitado	343,21
Urbanizable no delimitado	312,53
Suelo rústico.	
Común	1.595,83
Asentamiento tradicional	4,38
Protección especial	25,72
Protección natural	853,90
Protección natural-Cauces	61,18
Protección agropecuaria	2.370,69
Protección infraestructuras.	6,91
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	5.866,57

6 LA INTERVENCIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN.

6.1 LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO.

La Revisión del Plan General mantiene una gran parte de las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente, de manera que la observación del nuevo esquema resultante pone de manifiesto que es en gran medida deudor del anterior.

6.2 LA PROGRAMACIÓN TERRITORIAL DE LOS USOS DEL SUELO.

Respecto a la ubicación de los usos predominantes, la opción de la Revisión da continuidad a la aplicación de los criterios anteriores manteniendo la compatibilidad de las áreas de uso predominante residencial en torno al casco antiguo y extremando esa opción en la utilización en el perímetro del suelo urbano consolidado de Valencia de Don Juan de los Sectores de suelo urbano no consolidado para incorporar en lo posible las áreas inconexas, como son las Urbanizaciones de Valjunco y Miraguancha, el barrio del Vergel, etc. De la misma manera, la Revisión consolida la tendencia a la utilización predominantemente industrial de los terrenos situados al este y sureste del núcleo, siguiendo las pautas indicadas por el Plan de 1979, afianzando esa decisión por la mayor amplitud concedida al suelo urbanizable industrial, la absorción en el esquema de los desarrollos industriales anteriores y la resolución coherente de los sistemas generales del área en relación con el esquema general de ordenación.

No obstante, a esa estructura general que evidencia la continuidad con el planeamiento anterior se añade la aparición de otras zonas (Sectores ULD-H, y ULD-G), que anuncian una tendencia a una colonización más dispersa del territorio del Término Municipal y reflejan la existencia de nuevas necesidades y de iniciativas novedosas que el nuevo planeamiento pretende encauzar para no impedir su viabilidad, con la aptitud de no desatender ninguna de las posibilidades de crecimiento económico del Municipio.

La ampliación del suelo urbano de uso predominante residencial supone 21,53 hectáreas en el suelo urbano no consolidado y 186,34 hectáreas en el urbanizable delimitado. La dedicación al nuevo suelo de uso predominante industrial es de 345,90 hectáreas, de las que únicamente 33,36 se encuentran en dos Sectores de suelo urbanizable delimitado y el resto forma parte de una única área de suelo urbanizable no delimitado. Finalmente, la extensión de 123,50 hectáreas, que suman los Sectores de uso diferente a los indicados, aporta una idea de la importancia territorial que alcanzan esas nuevas iniciativas.

6.3 DEFINICIÓN MORFOLÓGICA Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

La inclusión de la mayor parte del suelo urbano consolidado en una única unidad urbana se compagina con la diferenciación que se establece en cada zona con carácter de ordenación detallada, a través de ordenanzas de edificación. En zonas del suelo urbano consolidado que se incorpora al mismo como resultado de planeamientos anteriores que la Revisión asume, las condiciones de edificación serán las fijadas en los documentos que permitieron su aprobación, completadas, si fuera el caso, por las fijadas en el Título V de la Normativa Urbanística de la Revisión. En los Estudios de Detalle previstos en este nuevo planeamiento general y en los terrenos objeto de convenio urbanístico, las condiciones de edificación se fijan con mayor precisión en su ficha correspondiente, al margen de que le sean también de aplicación en su defecto las "Condiciones generales de la edificación" del Título V citado.

La ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado conserva algunos de los parámetros de las ordenanzas anteriores, pero modifica otros parámetros fundamentales, como el fondo edificable permitido, lo que asociado al control más exhaustivo de otros aspectos de menor rango en la definición volumétrica, servirá para cumplir el objetivo de reducir la densidad edificatoria del casco antiguo y aminorar el impacto de la nueva edificación sobre el espacio urbano, a pesar del cambio de proporción inevitable que se producirá respecto a la escala de la edificación preexistente.

En todo el suelo urbano no consolidado la Revisión ha puesto mayor interés en la configuración de la ordenación mediante el trazado de un esquema vinculante para la futura ordenación detallada de esos Sectores que en prefijar la tipología de las edificaciones que deban construirse en los mismos. De hecho, serán los Estudios de Detalle correspondientes a cada Sector los que podrán elegir uno o varios de los sistemas de ordenación definidos en la Revisión, (según alineación de vial, edificación aislada o edificación según definición volumétrica), conforme al que consideren más adecuado en el Sector o en cada zona del mismo. Se entiende que se aporta con ello un grado importante de flexibilidad que servirá para compensar la imposición del esquema vinculante de ordenación del Sector y facilitará los ajustes que requieran su ordenación detallada y gestión. Por otra parte, esa libertad permitirá también elegir en cada caso las tipologías con mayor demanda.

Con el mismo criterio, no se fija tampoco tipología edificatoria ni sistema de ordenación obligatorio en los Sectores de suelo urbanizable delimitado.

7 CAPACIDAD RESIDENCIAL Y PREVISIONES DE CRECIMIENTO.

7.1 EVOLUCIÓN RECIENTE, SITUACIÓN ACTUAL DE LA POBLACIÓN Y EL PARQUE RESIDENCIAL Y PREVISIONES.

Las previsiones de la Revisión del Plan en relación con la necesidad de viviendas y la evolución de la población tienen en cuenta los datos más significativos obtenidos en la Información Urbanística y la valoración de los mismos realizada en el documento de Diagnóstico.

Tal como se pone de manifiesto en el análisis de los datos de población disponibles, la actividad edificatoria que ha experimentado el municipio durante la última década y, con intensidad creciente en los últimos cinco años, no guarda correspondencia con las necesidades de la población actual, estimada en el año 2002 en 4.310 habitantes. Tampoco puede verificarse esa correspondencia en relación con las proyecciones de la misma, derivadas de su propia estructura demográfica, que se calculan en un crecimiento del 34%, lo que aporta para el año 2014 la cifra de 5.800 habitantes.

Conforme a este análisis, se puede confirmar, que, aparte del crecimiento vegetativo de la población, son otros los factores que están influyendo en la dinámica de expansión del núcleo y de su acusada actividad inmobiliaria. En la actualidad existe un elevado número de viviendas cuya ocupación no es permanente y esa misma situación es la previsible en los próximos años por el desfase entre la actual actividad inmobiliaria y el crecimiento demográfico. Ese elevado número de viviendas vacías refleja una proporción importante de segunda residencia (en torno al 50% en la actualidad) y un parque residencial que sirve también para absorber la demanda turística

estacional. Otros factores parecen también justificar en la actualidad la construcción residencial en Valencia de Don Juan, como es la concentración de la inversión procedente de la comarca de su entorno, ante la expectativa de abandono temporal o estacional de los pequeños núcleos rurales, como consecuencia del envejecimiento de la población, decaimiento de sus actividades productivas y carencia de dotaciones.

Debe tenerse en cuenta el número de viviendas existentes en la actualidad, cuyo último dato disponible, referido al año 2002, señala la cifra de 3.246 viviendas. Esta cifra podría aumentarse, a efectos de esta estimación, hasta 3.726 viviendas, en función del número aproximado de licencias concedidas en los últimos cuatro años. Por otra parte, conforme a las conclusiones del documento de Diagnóstico, puede tomarse como referencia para la evaluación del crecimiento residencial previsible la cifra de 120 viviendas/año, que se obtiene de una proyección continuista de las construidas en los últimos años. La aplicación de ese dato a un periodo inmediato de ocho años conduciría a una cifra aproximada de 960 viviendas, que añadidas a las existentes en la actualidad supondrían un parque residencial de 4.686 viviendas en el año 2014.

Puede hacerse notar, por otra parte, que si se mantiene la misma proporción, (50%) entre viviendas de primera y segunda residencia en las 960 nuevas viviendas, el número de habitantes resultante (con 3 habitantes/vivienda) será de 1.440 nuevos habitantes, que, sumados a los 4.310 que se han contabilizado, daría una cifra de población estable casi coincidente con los 5.800 habitantes que las proyecciones de población pronostican para el año 2014.

Por otra parte, en paralelo a este cálculo anterior, se ha abordado también en el documento de Diagnóstico una evaluación de la capacidad teórica del suelo urbano actual para sustentar aprovechamiento edificatorio que pueda tener uso residencial. Esta evaluación se ha efectuado por la aplicación en esa clase de suelo de las ordenanzas de edificación definidas para cada zona en la Normativa Urbanística de la Revisión y, entre ellas las que corresponden a las áreas con planeamiento asumido, sujetas a Estudio de Detalle o incluidas en convenios urbanísticos. Esa capacidad teórica cifrada en metros cuadrados construibles, aporta una cifra global de 984.125 m².

Es obvio que esa estimación previa expresa únicamente un volumen máximo que, por múltiples razones, no es alcanzable en la realidad y además no estará en su totalidad dedicado a uso residencial. En primer lugar, es admisible que al menos un 40% de esa edificabilidad no puede llevarse a cabo por haberse calculado sobre terrenos construidos con posterioridad a 1970, en los que el estado de conservación de la edificación actual no propiciaría aún su sustitución. Esa reducción supone ya una cifra menor, (590.475 m²), que aún deberá quedar afectada por la disminución que supone la dedicación a otros usos compatibles con el de vivienda y permitidos por las Normativas Urbanísticas en los mismos inmuebles, cuya incidencia se puede calcular en un 20% del total. Resultaría, por tanto, más ajustado a la realidad concluir que el suelo urbano actual admite por sustitución de la edificación existente o construcción sobre solares vacíos, una edificabilidad aproximada de 472.380 m², que produce una cifra aproximada de 3.800 viviendas si se aplica un módulo de 125 metros cuadrados/vivienda.

Puesta en relación las cifras obtenidas: construcción de 960 viviendas antes del año 2014 y capacidad de 3.800 viviendas en el suelo urbano susceptible de ser ocupado por nuevas edificaciones, se tiene una primera aproximación a los términos previos del juego de oferta y demanda en Valencia de Don Juan a corto plazo.

Si se tiene en cuenta que una gran parte del núcleo consolidado está ocupado por la edificación en condiciones razonables de habitabilidad y que la alta calidad urbana y ambiental de la mayoría de sus zonas no haría urgente ni deseable para los mismos habitantes un proceso acelerado de transformación, no es previsible que se produzca dentro del propio núcleo consolidado una actividad de sustitución edificatoria tan rápida. Asimismo, es improbable que esa actividad contara con la disponibilidad necesaria de solares debido a la rigidez característica del mercado de suelo en cualquier ciudad.

Se puede argumentar, por tanto, desde la evaluación elemental con que se ha abordado el problema, que la presión edificatoria actual sobre el núcleo puede ser perjudicial por múltiples razones y entre ellas por alentar el derribo indiscriminado de edificaciones, (que en otras circunstancias tendrían como alternativa la rehabilitación), producir un proceso especulativo del suelo disponible y aumentar el precio de la vivienda, dificultando el acceso a la misma de los jóvenes y haciendo inviable la construcción de viviendas destinadas a los sectores de la población de menores rentas.

7.2 LA OFERTA RESIDENCIAL EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

El estudio previo de las posibilidades del suelo urbano consolidado aconseja contar con otras áreas que puedan constituir una alternativa a la construcción sobre el mismo y cuya existencia mitigue los efectos negativos de una excesiva presión inmobiliaria sobre el casco antiguo. Aparte de esa razón, la disponibilidad de nuevas áreas de suelo que se encuentran libres de edificaciones y menos condicionadas que las anteriores por la trama urbana, amplía las expectativas de generar nuevos desarrollos conforme a otros criterios y, entre ellos, los de la obtención de parcelas susceptibles de aprovechamientos privados, cuya configuración regular facilite el proceso constructivo posterior. Esas áreas dispondrán también, con respecto a las interiores al suelo urbano consolidado, del atractivo del trazado de viario de mayor amplitud, junto con la reserva de espacios libres y equipamientos que les impone la legislación urbanística. Finalmente, los Sectores delimitados como suelo urbano no consolidado pasan también a ser una alternativa al casco urbano por admitir otras tipologías edificatorias, (agrupaciones de viviendas unifamiliares, bloque aislado, etc.), que no tienen cabida en el mismo y que pueden ser necesarias para satisfacer una demanda residencial más diversificada.

Se reproduce a continuación la tabla que resume las características de los Sectores de suelo urbano no consolidado y de la que se deduce su capacidad residencial. Por ser contiguo al suelo urbano consolidado actual es el que se encuentra en mejores condiciones para su rápida incorporación al mismo. Las densidades permitidas se acercan o igualan a las máximas legales permitidas en los Municipios de población inferior a 20.000 habitantes, con objeto de alentar el interés por su desarrollo inmediato. Solamente es menor en el Sector NC-01 contiguo a las Urbanizaciones de viviendas unifamiliares de Miraguanha y Valjunco. En confirmación de la voluntad de que la construcción sobre esos Sectores constituya una alternativa a la que se realiza en el núcleo, se puede señalar que su capacidad total de 813 viviendas le permitiría absorber un 85% de la demanda residencial estimada hasta el año 2.014.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (S.U.N.C.)

Denominación	Superficie estimada (m ²)	Aprovechamiento lucrativo			
		Densidad máxima edificación (m ² /ha)	Edificabilidad máxima (m ² /ha)	Nº máximo de viviendas/ha	Nº máximo de viviendas
NC-01	42.345	4.000	141.53	30	106
NC-02	46.020	5.000	20.249	45	182
NC-03	14.187	5.000	6.233	45	56
NC-04	24.757	7.500	18.578	50	124
NC-05	25.988	5.000	11.265	45	101
NC-06	30.939	5.000	13.553	45	122
NC-07	22.304	5.000	9.786	45	87
NC-08	8.758	5.000	3.854	45	35
TOTAL	215.298		83.712		813

En la propuesta de la Revisión, el resto del suelo necesario para el crecimiento residencial del Municipio se incluye en la categoría de suelo urbanizable delimitado, dividido en catorce Sectores de los cuales doce responden a la idea convencional de área de desarrollo de uso predominante residencial y otros dos, (ULD-G y ULD-H), se contabilizan junto a los anteriores por sustentar un uso residencial

vinculado a otras actividades no edificatorias que son, en realidad, las predominantes en el Sector.

Haciendo exclusión de estos dos últimos a efectos de analizar la propuesta de la Revisión del Plan General en relación con el número de viviendas, y en consecuencia el techo poblacional previsible, se puede observar en la tabla adjunta que el número total de viviendas previsto en suelo urbanizable en esos doce Sectores es de 4.555.

En la concepción actual de la función urbanística que debe tener el suelo urbanizable respecto al suelo urbano, esa capacidad constituye una reserva para el crecimiento del núcleo a largo plazo pero también pasa a ser un área que puede incorporarse al crecimiento urbano en cualquier momento y en cualquiera de sus zonas para dar respuesta inmediata a nuevas oportunidades o para satisfacer necesidades que no pueden preverse en la redacción del planeamiento general.

En el conjunto de los doce Sectores indicados se produce una diferenciación mediante la asignación de menor densidad en los cuatro situados al noreste del suelo urbano, ya que puede ser dominante en los mismos la tipología de vivienda unifamiliar en cualquiera de sus variedades. En los restantes, la densidad iguala a la dominante en los Sectores de suelo urbano no consolidado. Finalmente, en los dos Sectores, ULD-G y ULD-H se reduce sensiblemente la densidad y número de viviendas resultante por tratarse de Sectores atípicos en los que el uso de vivienda acompaña a sus usos predominantes, consistentes en el disfrute del medio natural a través de la práctica deportiva o de la explotación agrícola.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (U.L.D.)

Denominación	Superficie estimada (m ²)	Aprovechamiento lucrativo			
		Densidad máxima edificación (m ² /ha)	Edificabilidad máxima (m ² /ha)	Nº máximo de viviendas/ha	Nº máximo de viviendas
ULD-R 01	105.674	3.200	23.670	25	185
ULD-R 02	374.196	3.200	84.268	25	658
ULD-R 03	221.014	3.200	45.343	25	354
ULD-R 04	215.016	3.200	48.166	25	376
ULD-R 05	187.667	5.600	73.562	45	591
ULD-R 06	175.916	5.600	68.954	45	554
ULD-R 07	173.834	5.600	68.140	45	548
ULD-R 08	98.437	5.600	38.595	45	310
ULD-R 09	104.840	5.600	41.105	45	330
ULD-R 10	52.239	5.600	20.518	45	165
ULD-R 11	76.879	5.600	29.726	45	239
ULD-R 12	77.739	5.600	30.466	45	245
ULD-I 01	42.385	7.500	30.596		0
ULD-I 02	291.295	7.500	194.236		0
ULD-G	1.114.472	1.000	107.467	10	1.075
ULD-H	120.589	1.500	17.577	10	117
TOTAL	3.432.192		922.389		5.747

7.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL Y POBLACIÓN TOTAL DEL MUNICIPIO.

La argumentación sobre este aspecto fundamental para la valoración de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana es necesariamente esquemática y basada solamente en el orden de magnitudes aproximadas y en hipótesis cuya comprobación exigiría la disponibilidad de datos más pormenorizados. No obstante puede quedar esbozado un cálculo de la capacidad residencial total que permite la Revisión y una estimación del número de habitantes previsible.

Es aún muy elevada la capacidad residencial del suelo clasificado como suelo urbano consolidado en esta Revisión debido a su notable extensión y a la baja densidad actual de amplias zonas del casco antiguo. Si en el cálculo anteriormente enunciado sobre la capacidad potencial de ese suelo, que producía la cifra de 3.800 vi-

viendas, se admite que parte de ellas se produzcan por la desaparición de la edificación existente de mayor edad y peor estado de conservación, (aproximadamente 500 viviendas cuya construcción es anterior al año 1950), su capacidad teórica, obtenida añadiendo a 3.300 las 3.726 viviendas del año 2006, puede estimarse en aproximadamente 7.000 viviendas, que respecto a la superficie de 269,04 hectáreas de superficie del suelo urbano consolidado, produce una densidad media de 28 viviendas/hectárea.

Además de considerar improbable la obtención de esa edificabilidad máxima que resultaría de la aplicación de las condiciones máximas de edificación, puede hacerse la hipótesis de que se mantenga en ellas una proporción importante de viviendas vacías, como ocurre en la actualidad, dedicadas a segunda residencia o a otros usos. Una estimación más razonable del número de habitantes previsible en el suelo urbano consolidado resultante de la Revisión es la cifra de 10.500 habitantes.

Por otra parte, en el suelo urbano no consolidado la obtención de la cifra máxima de 813 viviendas permitiría añadir al número de habitantes anterior la cantidad de 2.439. El suelo urbanizable delimitado que actúa como reserva de un desarrollo a muy largo plazo tendrá cabida, mediante la aplicación del mismo módulo de habitantes por vivienda, el asentamiento de 13.665 habitantes, a las que habría que añadir la segunda residencia asociada a los dos Sectores ULD-G y ULD-G, que no podrá superar la cifra de 1.192 viviendas, equivalentes a 3.576 habitantes.

Habría que añadir que esa estimación de población se hace en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable sobre la base de ocupación completa de las viviendas y que la aplicación de los otros factores indicados antes reduciría también probablemente la cifra de población obtenida aproximadamente a la mitad.

En resumen, la previsión razonable de la población a que podrá dar lugar esta Revisión en su aplicación plena, es la de aproximadamente 13.000 habitantes en el suelo urbano (consolidado y no consolidado), frente al desarrollo a largo plazo en los Sectores del suelo urbanizable de uso predominante residencial que tendrá cabida para una cifra aproximada similar de 13.700 habitantes.

7.4 FOMENTO DE LA COHESIÓN SOCIAL. RESERVA PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

En la ordenación detallada de los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado de esta Revisión del Plan General de Ordenación se cumplirán, a los efectos de lograr los índices de variedad urbana que exija la legislación urbanística vigente en cada momento, el porcentaje previsto para las reservas para viviendas con protección pública. En la actualidad, conforme a la Ley 13/2005 de 27 de Diciembre de medidas Financieras, que modifica el artículo 38-2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, esa reserva deberá ser del 10% en los Sectores de suelo urbano no consolidado y del 20% en los Sectores de suelo urbanizable delimitado.

Por lo tanto, respecto a la capacidad máxima residencial indicada en el suelo urbano no consolidado la reserva de viviendas con protección pública deberá ser, al menos, de 81 viviendas y en el suelo urbanizable delimitado de 1.149 viviendas.

8 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

En virtud de lo regulado en el Capítulo II del Título II de la LUCyL/99, la Revisión del Plan General establece las siguientes categorías entre sus determinaciones:

1. Determinaciones de ordenación general, que son aquéllas cuyo cambio implica la modificación estructural del planeamiento general a los efectos de lo contemplado en el art. 58 de la LUCyL/99.

2. Determinaciones de ordenación detallada, que son aquéllas cuya alteración o ajuste implica una modificación no estructural y pueden realizarse en desarrollo del propio planeamiento general.

En la Revisión del Plan General tienen el carácter de determinaciones de ordenación general con el grado de vinculación que le

son propias, conforme al art. 41 de la LUCyL/99, y art. 80 del RUCyL/2004, las siguientes:

A/ En todo el término municipal.

—Los objetivos y propuestas generales que se contienen en esta Memoria Vinculante.

—La clasificación y categorización del suelo contenida en los planos de ordenación de la Revisión del Plan General.

—La previsión de los sistemas generales, de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, sus elementos, los criterios de su diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos que ocuparán.

—El catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales o que por su relación con el dominio público, deben ser conservados o recuperados con las medidas de protección propuestas en estas Normas Urbanísticas.

La justificación de la clasificación y categorización del suelo se detalla en el apartado correspondiente de esta Memoria, en donde también se cuantifican las superficies del Término Municipal incluidas en cada una de ellas. Igualmente en apartados independientes de la misma, en coincidencia con lo señalado en los planos de ordenación, se enumeran los elementos considerados sistemas generales de vías públicas, espacios libres y equipamientos. Esa enumeración da lugar en suelo urbano consolidado a tablas en las que se hacen constar su superficie y su estado de realización. En las otras clases de suelo la previsión de sistemas generales se detalla en las fichas correspondientes a cada uno de los Sectores o Áreas que incluyen la Normativa Urbanística de la Revisión. Finalmente el Catálogo de elementos protegidos da lugar a un documento independiente, en cuyas fichas se hace referencia al grado de protección asignado a cada elemento, conforme a la reglas de protección establecidas en el Capítulo II del Título XI de esa Normativa Urbanística.

B/ En suelo urbano consolidado.

—La división en unidades urbanas, en correspondencia con los ámbitos de planeamiento asumido, ámbitos de planeamiento de desarrollo y ámbitos objeto de convenios urbanísticos.

En suelo urbano consolidado se delimita una única unidad urbana, en la que están incluidas las áreas de planeamiento anterior que se asumen en esta Revisión, que hayan sido objeto de convenios urbanísticos o en las que se prevé que deban desarrollarse a través de Estudio de Detalle.

C/ En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado:

—La delimitación de los Sectores.

—Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.

—La densidad máxima de edificación y la edificabilidad máxima.

—El número máximo y mínimo de viviendas en los Sectores con uso predominante residencial.

—El índice de variedad de tipológica e índice de integración social en Sectores con uso predominante residencial.

—El índice de variedad de uso.

—Plazo para establecer la ordenación detallada.

—Los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

Todas estas determinaciones se detallan en las fichas individualizadas correspondientes a cada Sector y recogidas en la Normativa Urbanística de la Revisión y se recogen en resúmenes en los apartados de esta Memoria Vinculante en relación con el cómputo general de espacios libres, equipamientos, clasificación del suelo, capacidad de viviendas y viviendas acogidas a protección pública. El régimen propio del suelo urbanizable delimitado se detalla en la Sección Primera del Título VII de la Normativa Urbanística.

D/ En suelo urbanizable no delimitado para la única área de este tipo de suelo.

—Criterios para la delimitación en Sectores.

—Criterios para regular los parámetros para el desarrollo de cada Sector.

–Criterios para determinar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas necesarias.

–La densidad máxima de edificación.

Se señalan estas determinaciones en la ficha correspondiente incluida en la Normativa Urbanística de esta Revisión. El régimen propio del suelo urbanizable no delimitado se detalla en la Sección Segunda del Título VII de la misma.

E/ En suelo rústico:

–Las normas de protección contenidas en la regulación de cada una de las categorías establecidas en estas Normas, en relación con los planos de ordenación.

–La calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos en cada una de sus categorías.

–Condiciones para la edificación correspondiente a los usos permitidos y sujetos a autorización: parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones y retranqueos obligatorios.

La regulación del suelo rústico se recoge en el Título VIII de la Normativa Urbanística.

Asimismo, en uso de la facultad prevista en el artículo 91 del RUCyL/2004, la Revisión del Plan General atribuye el carácter de determinaciones de ordenación general, vinculantes para el planeamiento de desarrollo las siguientes:

–En cada uno de los Sectores de suelo urbano no consolidado, los objetivos y criterios para la redacción de los Estudios de Detalle de desarrollo del Sector y de cualquier modificación de los elementos vinculantes de su ordenación detallada, así como los objetivos y criterios para la ubicación y configuración de las dotaciones urbanísticas de ámbito general y local, establecidos en las fichas correspondientes

–En cada uno de los Sectores de suelo urbanizable delimitado, los objetivos y criterios para la redacción del planeamiento de desarrollo a través de Planes Parciales, (con señalamiento en los planos de ordenación del esquema y características del viario principal), así como para la ubicación aproximada de los equipamientos y espacios libres de ámbito general y las preferencias para la ubicación de las dotaciones urbanísticas de ámbito local, establecidos en las fichas correspondientes

–En suelo urbanizable no delimitado, la ubicación y configuración aproximada de los sistemas generales de espacios libres y la configuración del esquema de red viaria perteneciente, asimismo, a sistemas generales.

Estas determinaciones se detallan en las fichas individualizadas correspondientes a cada uno de los Sectores o a la única área de suelo urbanizable no delimitado.

9 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

A/ Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

En esta clase y categoría de suelo la Revisión del Plan General establece la ordenación detallada conforme indica el art. 92 del RUCyL/2004, mediante las siguientes determinaciones:

–Define la ordenación física del territorio de forma detallada a través de su delimitación y la calificación urbanística de forma conjunta para cada zona objeto de una ordenanza específica de las redactadas expresamente en estas Normas, o para grupos de parcelas adscritas a uso de equipamientos, y, también de forma conjunta para los ámbitos territoriales donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento, se haya firmado un convenio urbanístico o se prevea un instrumento para su desarrollo posterior.

–Establece la previsión de dotaciones urbanísticas, indicando su carácter público o privado, los criterios para su diseño y ejecución y, en su caso, el sistema de obtención de los terrenos para las de carácter público.

–Relaciona los usos y construcciones existentes que se declaran fuera de ordenación, y señala por remisión al régimen establecido

en el RUCyL/2004, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

–Señala las actuaciones a realizar en este tipo de suelo y establece los criterios para la redacción, en su caso, de los planes e instrumentos urbanísticos necesarios para su ejecución.

Todas estas determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado se regulan en el Título VI de la Normativa Urbanística.

B/ Determinaciones vinculantes para la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.

Corresponde siempre en este planeamiento a Sectores de uso predominante residencial en los que se ha efectuado un esquema vinculante de su ordenación detallada. La ordenación que se propone pretende su integración con la trama urbana del suelo urbano limítrofe. Los parámetros fundamentales utilizados para ese esquema vinculante de la ordenación detallada son los resultantes de la ordenación general de cada uno de los Sectores: uso predominante, densidad de edificación, índice de variedad de uso, número máximo y mínimo de viviendas y asignación de reservas para espacios libres y equipamientos correspondientes a sistemas generales. En cada uno de los Sectores los datos vinculantes para su ordenación detallada a través de Estudio de Detalle, comprenden las siguientes determinaciones:

–La configuración de su trama urbana, red viaria y áreas previstas de aparcamientos, parcelas susceptibles de aprovechamiento y parcelas destinadas a las reservas de espacios libres y equipamientos con diferenciación de las que tienen carácter de sistemas generales o locales, conforme se señala en los planos de ordenación y en los esquemas de sus fichas correspondientes.

–Cuantificación de las superficies previstas en cada uno de ellos para red viaria, parcelas de cesión para espacios libres y equipamientos y número de plazas de aparcamiento de uso público, recogidas en las fichas de cada uno de los Sectores.

–Criterios y objetivos del esquema vinculante señalado en planos de ordenación en relación a su organización interior y a las relaciones con su entorno, sea con otros Sectores, con el suelo urbano limítrofe u otros límites naturales o de infraestructuras del territorio en contacto con el propio Sector.

Estas determinaciones se señalan para cada Sector en su ficha correspondiente incluida en la Normativa Urbanística.

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO. I DISPOSICIONES GENERALES Y CONTENIDO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN PRIMERA. INTRODUCCIÓN.

Art. 1 Objeto de la normativa.

El objeto de estas Normas urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Don Juan.

Art. 2 Contenido.

El documento está estructurado y dividido en los siguientes Títulos y Capítulos:

Título I. Disposiciones Generales y contenido de la Revisión del Plan General.

Título II. Determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada.

Título III. Condiciones generales de los usos.

Capítulo I. Regulación general de los usos.

Capítulo II. Regulación detallada de los usos globales lucrativos.

Capítulo III. Regulación detallada de los usos dotacionales.

Título IV. Condiciones generales de la urbanización.

Título V. Condiciones generales de la edificación.

Título VI. Régimen y condiciones particulares del suelo urbano.

Capítulo I. Régimen del suelo urbano.

Capítulo II. Condiciones particulares del suelo urbano: sistemas de ordenación y alineaciones.

Capítulo III. Condiciones particulares del suelo urbano: ordenanzas.

Título VII. Régimen y condiciones particulares del suelo urbanizable.

Título VIII. Normas de protección del suelo rústico.

Título IX. Desarrollo y gestión.

Capítulo I. Instrumentos de desarrollo y gestión.

Capítulo II. Obtención y desarrollo de sistemas generales y locales.

Capítulo III. Normas para la actuación urbanística.

Título X. Tramitación e intervención en el uso del suelo.

Título XI. Normas generales de protección.

Capítulo I. Normas para la protección del medio ambiente.

Capítulo II. Normas para la protección del patrimonio cultural.

ANEXO 1. Fichas de Normativa Urbanística.

ANEXO 2. Terminología.

Art. 3 Terminología y abreviaturas.

1 A los efectos de este documento así como de aquellos otros que lo desarrollen, los términos urbanísticos que se definen en el Anexo 2, correspondiente a Terminología de estas Normas Urbanísticas tendrán el significado que se expresa en el mismo. No obstante, los nuevos documentos que se redacten en desarrollo de la Revisión del Plan General pueden, si fuera necesario, por insuficiencia de los términos recogidos, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su definición referida a los términos y su significado enunciados en ese Anexo.

2 A continuación se indican las abreviaturas utilizadas para diversos conceptos, leyes o figuras de ordenación urbanística:

- Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. (Ley 10/1998 de 5 de diciembre).....	LOT/1098.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de abril).....	LUCYL/99.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 22/2004 de 29 de enero).....	RUCYL/2004.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (RD 1346/1976 de 9 de abril).....	TRLS/76.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana. (RD. 1/1992 de 26 de junio).....	TRLS/92.
- Plan General de Ordenación Urbana.....	PGOU.
- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.....	RPGOU.
- Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.....	IPPC.
- Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.....	LPACYL-2003.
- Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Castilla y León.....	LPCCYL/02.
- Comisión Territorial de Urbanismo.....	CTU.
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.....	CTPC.

SECCIÓN SEGUNDA. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 4 Objeto y alcance de la Revisión del Plan General.

1 El presente documento corresponde al instrumento de planeamiento general elegido para el municipio de Valencia de Don Juan, (León), y se formula por su Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias de conformidad con la legislación vigente.

Sus determinaciones se establecen con los siguientes objetivos:

a) Promover un desarrollo económico y social del municipio, procurando la disponibilidad de suelo para los diversos usos, y la obtención de los terrenos necesarios para las dotaciones urbanísticas.

b) Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

c) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

d) Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

e) Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.

f) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para impedir la especulación.

g) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y la ejecución de actuaciones u obras de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas sobre la propiedad privada.

h) En general, hacer efectivos los principios orientadores de la actividad urbanística enunciados en el ordenamiento jurídico.

2 La Revisión del Plan General de Valencia de Don Juan tiene por objetivo la total reconsideración del planeamiento anterior, así como su adecuación a la legislación urbanística vigente en la actualidad, y en especial a la legislación urbanística propia de la Comunidad de Castilla y León. La adaptación a la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León se hace en cumplimiento de su Disposición Transitoria Primera-2, y la adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se hace asimismo, conforme a su Disposición Transitoria Primera-2.

3 Como consecuencia de las circunstancias señaladas se hace necesario la redacción de un nuevo documento de planeamiento que actúe como instrumento de ordenación integral del territorio ocupado por este término municipal y ello a pesar del mantenimiento de gran parte de la estructura orgánica del territorio resultante del planeamiento anterior. En el presente planeamiento general se señalan de nuevo los elementos de la estructura general y se clasifica de nuevo el suelo en alguna de las clases y categorías previstas en la legislación urbanística vigente. Asimismo, este documento delimita las competencias urbanísticas propias del derecho a la propiedad del suelo, ya sea directamente o a través de los documentos de desarrollo que prevé el propio planeamiento general, conforme a la legislación urbanística vigente en la actualidad.

Art. 5 Naturaleza y ámbito de aplicación.

1 El ámbito de aplicación de esta Revisión es el término municipal de Valencia de Don Juan.

2 La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Don Juan se formula en virtud de la remisión normativa que establece la legislación urbanística vigente en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León, por lo que posee naturaleza jurídica reglamentaria en el objetivo de completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad urbanística.

3 La presente Revisión del Plan General sustituye plenamente al anterior Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Don Juan aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de León el día 20 de Diciembre de 1979, el cual queda derogado a la entrada en vigor de este nuevo planeamiento, sin perjuicio de las determinaciones aplicables por efectos del planeamiento expresamente asumido desde este documento y demás efectos transitorios previstos en la legislación aplicable.

Art. 6 Relación con otras normativas generales o sectoriales.

Adicionalmente a las determinaciones de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y en todo su ámbito, resultarán de aplicación toda la normativa sectorial, tanto de carácter general como sectorial, que incida o limite el ejercicio del derecho de propiedad urbanística del suelo, sea ello mediante el establecimiento de prohibiciones o de meras limitaciones o afecciones en forma de servidumbres o cualquier otro carácter, sin que ello pueda significar, en ningún caso, alteración del régimen jurídico-urbanístico que a cada predio le corresponde en función de la clase y categoría de suelo a que pertenece según este planeamiento general.

Art. 7 Fundamento de la Revisión del Plan General.

1 Aunque planteado como continuidad del planeamiento anterior, cuyas determinaciones mantienen, a pesar de todo buena parte

de vigencia, la redacción de una Revisión del mismo, se consideraba imprescindible a causa de su dilatado período de vigencia, de sus sucesivas modificaciones y del desarrollo efectuado en varias de sus Unidades de Actuación o Sectores, a través de Estudios de Detalle o Planes Parciales, que aconsejaban tanto la refundición de la evolución experimentada en un nuevo documento coherente, como la delimitación u ordenación de nuevos terrenos para el crecimiento del núcleo y la implantación de actividades económicas.

2 La Revisión está también justificada por la adaptación al nuevo marco urbanístico creado por la entrada en vigor de la legislación urbanística autonómica constituida por la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (Ley 10/1998, de 5 de Diciembre), Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de abril) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero),

3 Finalmente, la previsión de nuevas infraestructuras, como es el trazado exterior al núcleo de la carretera C-621, la incorporación de amplias zonas del cauce del río Esla a los espacios libres y zonas verdes, como parque urbano, (mediante el encauzamiento del río, trazado de nuevos puentes y accesos sobre el escarpe superior en que está asentado el núcleo urbano), y las expectativas de crecimiento del turismo y de próxima implantación de nuevas actividades productivas, obligan a la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de 1979, puesto que se produce un cambio importante de las circunstancias sociales, económicas y ambientales.

Art. 8 Vigencia de este planeamiento general.

1 La Revisión del Plan General entrará en vigor, de acuerdo con lo establecido en la LUCyL/99 y el RUCyL/2004, al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA*, (art. 60 LUCyL/99).

2 La vigencia de este documento de planeamiento es indefinida, sin perjuicio de su revisión, modificación o suspensión (art. 56 LUCyL/99).

3 Cualquier alteración de los contenidos de esta Revisión habrá de abordarse mediante el pertinente expediente de modificación o, en su caso, revisión (artículos 57 y 58 de la LUCyL/99).

Art. 9 Efectos de la Revisión del Plan General.

1 Tanto la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana como los demás instrumentos urbanísticos que la desarrollan son públicos y ejecutivos, vinculando por igual a las Administraciones Públicas y a los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial y, en su virtud, entre otros efectos previstos en las leyes, conforme a los artículos 60 a 64 de la LUCyL/99, los efectos derivados de la entrada en vigor de este planeamiento general son los siguientes:

a) Ejecutividad. Implica la inmediata eficacia de las determinaciones contenidas en él, una vez aprobado definitivamente y surta efecto su entrada en vigor, (art. 60 de la LUCyL/99).

b) Publicación. El acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General deberá publicarse en el *Boletín Oficial de Castilla y León* y en el *Boletín de la Provincia*, en este último, como anexo al acuerdo, se publicarán la memoria vinculante y las normas urbanísticas y la relación de todos los demás documentos tanto escritos como gráficos. (art. 61 de la LUCyL/99). Cualquier persona tendrá derecho a consultar toda la documentación del documento en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como a solicitar y obtener por escrito información del régimen aplicable a una finca o actuación determinada.

c) Obligatoriedad. Conlleva el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración pública como por los particulares administrados, (art. 62 de la LUCyL/99).

d) Declaración de utilidad pública. La aprobación definitiva de la Revisión del Plan General implica la declaración de utilidad pública

e interés social de las obras previstas en el mismo a efectos de expropiaciones, ocupación temporal o imposición de servidumbres (art. 63 de la LUCyL/99).

2 Los Planes y Proyectos que las distintas administraciones o entes públicos desarrollen en el territorio municipal y que impliquen actuaciones o determinaciones no incluidas en los instrumentos de Ordenación del Territorio aprobados según la legislación vigente, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento de Valencia de Don Juan para evaluar su coherencia con los objetivos y determinaciones de este planeamiento general, resolviéndose las posibles discrepancias en la forma prevista en la legislación vigente.

Art. 10 Régimen de los usos fuera de ordenación.

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo, que sean anteriores a la aprobación definitiva de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, que resulten disconformes con las determinaciones de la misma y que sean declaradas fuera de ordenación de forma expresa al establecer la ordenación detallada, el régimen aplicable será el fijado en el art. 185 del RUCyL/2004.

Art. 11 Régimen de los usos disconformes con el planeamiento.

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo, que sean anteriores a la aprobación definitiva de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que resulten disconformes con las determinaciones de la misma y que no sean declaradas fuera de ordenación de forma expresa, el régimen aplicable será el indicado en el art. 186 del RUCyL/2004.

Art. 12 Criterios de Revisión.

Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general en él establecida y que da lugar a un nuevo planeamiento sustitutorio del anterior, (art. 57 de la LUCyL/99). La Revisión del Plan se ajustará al procedimiento previsto en la LUCyL/99 y RUCyL/2004.

El Ayuntamiento podrá emprender la Revisión de este planeamiento general por la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la decisión de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad.

Procederá la revisión cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) En caso de aprobación de una figura de ordenación del territorio de ámbito superior que contradiga sus determinaciones.

b) Cuando las exigencias de dotaciones sean superiores a las previstas en el planeamiento.

c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del planeamiento general que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

Art. 13 Modificaciones de la Revisión del Plan General.

1 Conforme al art. 58 de la LUCyL/99 los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su Revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Por lo tanto, la alteración de alguna o algunas de las determinaciones cuando no implique la total reconsideración de la ordenación general establecida, tendrá ese carácter de modificación. Las modificaciones podrán entrañar incluso cambios puntuales o aislados en la clasificación o calificación del suelo, siempre que ello pueda realizarse en el marco de los criterios de clasificación y calificación adoptados para el presente modelo de ordenación general.

2 Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación con las excepciones señaladas en el art. 169.4 y siguientes del RUCyL/2004.

3 Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de este documento, con el contenido mínimo señalado en el art. 169 del RUCyL/2004 y apropiado para la finalidad de la misma. Cualquiera que sea la importancia de la modificación, ésta deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia, tanto aislada como agregada a modificaciones precedentes, sobre las previsiones y determinaciones estructurantes de este planeamiento general, así como sobre la posibilidad de formular la misma sin proceder a su Revisión.

Art. 14 Documentación de la Revisión del Plan General.

La presente Revisión consta de la siguiente documentación, cuyo contenido y alcance de detallan a continuación:

a) Memoria Vinculante, Descriptiva y Justificativa. Señala las conclusiones de la Información Urbanística y los efectos generales de la ordenación, expresando y justificando los criterios que han conducido a la adopción de sus distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del planeamiento en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ellos las disposiciones de las presentes Normas.

b) Normas Urbanísticas. Constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalece sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Castilla y León.

c) Estudio Económico. Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el art. 116 del RUCyL/2004. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Valencia de Don Juan, y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública (que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos), o privada, y a la evaluación de costes.

d) Catálogo. Recoge los edificios y elementos catalogados.

e) Planos de Ordenación. Documentos gráficos que completan y complementan las determinaciones de los documentos escritos.

—PLANO Nº 1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.

A escala 1: 25.000 expresa el modelo resultante para la totalidad del término municipal definido por la clasificación del suelo y, por los sistemas generales.

—PLANO Nº 2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN, Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

A escala 1: 5.000 contiene el modelo resultante para la ordenación del término municipal y del núcleo principal y de su entorno, definido por los sistemas generales de viario, espacios libres y equipamientos, así como la clasificación y calificación del suelo urbano. En el suelo urbanizable delimita los ámbitos de planeamiento y gestión posterior junto con el esquema de las acciones a desarrollar en los distintos Sectores, en relación con la estructura general y orgánica. En el suelo rústico se establece la regulación pormenorizada y la división en las categorías sujetas a distintos tipos de protección.

—PLANO Nº 3. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

Corresponde a los planos de ordenación a escala 1:1.000 y en ellos se recoge la red viaria, la definición pormenorizada de las alineaciones que mantienen o modifican las existentes, y las alineaciones y rasantes de los elementos de nueva creación. Se recoge también la parte de los sistemas generales pertenecientes al suelo

urbano, el régimen edificatorio propio de cada zona y los ámbitos de planeamiento específico (convenios urbanísticos), planeamiento asumido y planeamiento de desarrollo. En los ámbitos de planeamiento de desarrollo pertenecientes al suelo urbano no consolidado en los que la Revisión ha efectuado un esquema previo de ordenación que servirá como determinación vinculante para su ordenación detallada posterior, se señalan las reservas de sistemas generales y locales correspondientes a cada Sector. En el suelo urbano consolidado se indican también los edificios y elementos que deben ser conservados o recuperados y los ámbitos de protección.

Art. 15 Criterios de interpretación.

1 Los distintos documentos de la Revisión del Plan General incluyen determinaciones que deberán aplicarse considerándolos como partes de un único instrumento de ordenación, coherentes y complementarios entre sí.

2 La interpretación del documento corresponde al Ayuntamiento de Valencia de Don Juan en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las funciones y las facultades propias de los demás órganos competentes de la administración autonómica y demás administraciones públicas previstas en la legislación urbanística y sectorial. Como criterio general cuando existan discrepancias entre dos normas o parámetros establecidos en el conjunto de documentos de la Revisión regirá siempre el más beneficioso para el interés público en el Municipio.

3 Las Normas Urbanísticas de este planeamiento se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria Vinculante.

4 En la interpretación del documento prevalecerán como criterios aquéllos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

5 Cada uno de los documentos de la Revisión del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

6 Prevalecerán las nociones escritas sobre las gráficas, salvo que la interpretación derivada de esta última se vea apoyada por el contenido explícito de la Memoria Vinculante.

7 En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía la documentación gráfica que corresponda a los planos de mayor escala (divisor más pequeño).

8 En las mediciones prevalecerá la realidad sobre la que pueda deducirse de los planos.

9 En todas aquellas determinaciones en que se den simultáneamente superficies fijas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

10 Las determinaciones contenidas en las fichas de Sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, tienen la consideración de normas especiales con respecto a las generales establecidas en las presentes Normas, por lo que, en virtud del principio de especialidad, en caso de contradicción prevalecerán aquéllas, salvo prueba de su error.

11 La Revisión del Plan General incorpora, a título informativo, los principales datos urbanísticos correspondientes a los ámbitos de planeamiento asumido. En caso de contradicción entre lo señalado en este documento en relación con los documentos originales de ese planeamiento anterior prevalecerán estos últimos, salvo las modificaciones expresamente introducidas por la presente Revisión.

12 El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en la aplicación de este planeamiento general, previo informe técnico-jurídico en el que consten y se analicen las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará a la Revisión del Plan General como instrucción aclaratoria o respuesta a las cuestiones planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común. Los simples errores materiales, de hecho o aritméticos, existentes en el documento podrán rectificarse, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, en los términos previstos en el artículo 105 del precitado cuerpo legal.

13 Los errores materiales, tanto escritos como gráficos que se detecten en este documento se corregirán mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, salvo que por su importancia o trascendencia sea conveniente proceder a la modificación del planeamiento general.

TÍTULO. II DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA.

Art. 16 Clases de determinaciones de esta Revisión del Plan General.

1 En virtud de lo regulado en el Capítulo II del Título II de la LUCyL/99, la Revisión del Plan General establece las siguientes categorías entre sus determinaciones:

a) Determinaciones de ordenación general, que son aquéllas cuyo cambio implica la modificación estructural del planeamiento general a los efectos de lo contemplado en el art. 58 de la LUCyL/99.

b) Determinaciones de ordenación detallada, que son aquéllas cuya alteración o ajuste implica una modificación no estructural y pueden realizarse en desarrollo del propio planeamiento general.

Art. 17 Determinaciones de ordenación general.

Conforme al art. 41 de la LUCyL/99, y art. 80 del RUCyL/2004, tienen el carácter de determinaciones de ordenación general con el grado de vinculación que le son propias:

1 En todo el término municipal.

a) Los objetivos y propuestas generales que se contienen en la Memoria Vinculante del Plan General.

b) La clasificación y categorización del suelo contenida en los planos de ordenación de la Revisión del Plan General.

c) La previsión de los sistemas generales, de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, sus elementos, los criterios de su diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos que ocuparán.

d) El catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales o que por su relación con el dominio público, deben ser conservados o recuperados con las medidas de protección propuestas en estas Normas Urbanísticas.

2 En suelo urbano consolidado.

La división en unidades urbanas, en correspondencia con los ámbitos de planeamiento asumido, ámbitos de planeamiento de desarrollo y ámbitos objeto de Convenios Urbanísticos.

3 En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado:

a) La delimitación de los Sectores.

b) Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.

c) La densidad máxima de edificación y la edificabilidad máxima.

d) El número máximo y mínimo de viviendas en los Sectores con uso predominante residencial.

e) El índice de variedad de tipológica e índice de integración social en Sectores con uso predominante residencial.

f) El índice de variedad de uso.

g) Los coeficientes de ponderación mínimo y máximo para los usos.

h) Plazo para establecer la ordenación detallada.

i) Los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

4 En suelo urbanizable no delimitado para la única área de este tipo de suelo.

a) Criterios para la delimitación en Sectores.

b) Criterios para regular los parámetros para el desarrollo de cada Sector.

c) Criterios para determinar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas necesarias.

d) La densidad máxima de edificación.

5 En suelo rústico:

a) Las normas de protección contenidas en la regulación de cada una de las categorías establecidas en estas Normas, en relación con los planos de ordenación.

b) La calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos en cada una de sus categorías.

c) Condiciones para la edificación correspondiente a los usos permitidos y sujetos a autorización: parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones y retranqueos obligatorios.

6 Asimismo, en uso de la facultad prevista en el artículo 91 del RUCyL/2004, la Revisión del Plan General atribuye el carácter de determinación de ordenación general, vinculante para el planeamiento de desarrollo:

a) En cada uno de los Sectores de suelo urbano no consolidado, los objetivos y criterios para la redacción de los Estudios de Detalle de desarrollo del Sector y de cualquier modificación de los elementos vinculantes de su ordenación detallada, así como los objetivos y criterios para la ubicación y configuración de las dotaciones urbanísticas de ámbito general y local, establecidos en las fichas correspondientes

b) En cada uno de los Sectores de suelo urbanizable delimitado, los objetivos y criterios para la redacción del planeamiento de desarrollo a través de Planes Parciales (con señalamiento en los planos de ordenación del esquema y características del viario principal), así como para la ubicación aproximada de los equipamientos y espacios libres de ámbito general y las preferencias para la ubicación de las dotaciones urbanísticas de ámbito local, establecidos en las fichas correspondientes

c) En suelo urbanizable no delimitado, la ubicación y configuración aproximada de los sistemas generales de espacios libres y la configuración del esquema de red viaria perteneciente, asimismo, a sistemas generales.

Art. 18 Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

En esta clase y categoría de suelo la Revisión del Plan General establece la ordenación detallada conforme indica el art. 92 del RUCyL/2004, mediante las siguientes determinaciones:

1 Define la ordenación física del territorio de forma detallada a través de su delimitación y la calificación urbanística de forma conjunta para cada zona objeto de una ordenanza específica de las redactadas expresamente en estas Normas, o para grupos de parcelas adscritas a uso de equipamientos, y, también de forma conjunta para los ámbitos territoriales donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento, se haya firmado un Convenio Urbanístico o se prevea un instrumento para su desarrollo posterior.

2 Establece la previsión de dotaciones urbanísticas, indicando su carácter público o privado, los criterios para su diseño y ejecución y, en su caso, el sistema de obtención de los terrenos para las de carácter público.

3 Relaciona los usos y construcciones existentes que se declaran fuera de ordenación, y señala por remisión al régimen establecido en el RUCyL/2004, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

4 Señala las actuaciones a realizar en este tipo de suelo y establece los criterios para la redacción, en su caso, de los planes e instrumentos urbanísticos necesarios para su ejecución.

Art. 19 Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.

1 Corresponde siempre en este planeamiento a Sectores de uso predominante residencial en los que se ha efectuado un esquema vinculante de su ordenación detallada. La ordenación que se propone pretende su integración con la trama urbana del suelo urbano limítrofe.

2 Los parámetros fundamentales utilizados para ese esquema vinculante de la ordenación detallada son los resultantes de la ordenación general de cada uno de los Sectores: uso predominante, densidad de edificación, índice de variedad de uso, número máximo y mínimo de viviendas y asignación de reservas para espacios libres y equipamientos correspondientes a sistemas generales.

3 En cada uno de los Sectores los datos vinculantes para su ordenación detallada a través de Estudio de Detalle, comprenden las siguientes determinaciones:

a) La configuración de su trama urbana, red viaria y áreas previstas de aparcamientos, parcelas susceptibles de aprovechamiento y parcelas destinadas a las reservas de espacios libres y equipamientos con diferenciación de las que tienen carácter de sistemas generales o locales, conforme se señala en los planos de ordenación y en los esquemas de sus fichas correspondientes.

b) Cuantificación de las superficies previstas en cada uno de ellos para red viaria, parcelas de cesión para espacios libres y equipamientos y número de plazas de aparcamiento de uso público, recogidas en las fichas de cada uno de los Sectores.

c) Criterios y objetivos del esquema vinculante señalado en planos de ordenación en relación a su organización interior y a las relaciones con su entorno, sea con otros Sectores, con el suelo urbano limítrofe u otros límites naturales o de infraestructuras del territorio en contacto con el propio Sector.

Art. 20 Principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

1 La gestión que desarrolle el contenido y determinaciones de la Revisión del Plan General debe tender a eliminar las deficiencias existentes en cada clase de suelo sin incurrir en nuevas deficiencias, entendiendo por tales cualquier carencia de planeamiento urbanístico, urbanización o equipamientos previstos en este planeamiento general.

2 Las actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo deberán cubrir en todo caso, y sucesiva o simultáneamente, etapas completas del proceso de desarrollo urbano, tal como se definen a continuación:

a) Etapa de planeamiento. Comprende: programación y redacción del planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudios de Detalle).

b) Etapa de cesión y equidistribución. Comprende: a) Organización administrativa del órgano gestor, en su caso, b) Redacción del Proyecto de Reparcelación o de Compensación, c) Cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo destinadas a dotaciones y equipamientos y d) Asignación a cada propietario de suelo de los terrenos susceptibles de acoger los aprovechamientos apropiables.

c) Etapa de urbanización. Comprende: a) Redacción de Proyectos de Urbanización, b) Ejecución de la infraestructura general, c) Ejecución de la urbanización interior, d) Recepción municipal de las obras de urbanización.

d) Etapa de Edificación. Comprende: a) Redacción de Proyectos de Edificación, b) Ejecución de las obras (Obra nueva, Restauración y Rehabilitación, Remodelación, Reforma y Ampliación o Demolición).

e) Etapa de ocupación y uso de la edificación. Comprende: a) Ocupación de la edificación, b) Mantenimiento de la urbanización y c) Mantenimiento de la urbanización.

Art. 21 Definición y elementos que integran los distintos Sistemas.

Se entiende por sistema el conjunto de elementos que permiten y posibilitan la prestación de los servicios públicos básicos y cuya implantación sobre el territorio posibilita y organiza la estructura del poblamiento, así como la coherencia con los usos e intensidades de uso de cada una de las zonas en que éste puede dividirse.

La diferenciación en sistemas generales y sistemas locales, del grupo de dotaciones públicas relacionado por la Disposición Adicional única del RUCyL/2004 como: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, se hace conforme a los criterios de la LUCyL/99 y de su Reglamento.

Los sistemas generales son el conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de toda la población y figuran marcados en los planos con las siglas SG seguidas en algunos casos de un código alfabético que representa el servicio concreto al que pertenece, presta o se asigna.

Los sistemas locales son aquellas dotaciones urbanísticas al servicio de ámbitos inferiores al término municipal, y que desde esta perspectiva complementan la estructura formada por los Sistemas Generales de funciones o servicios equivalentes. Figuran marcados en los planos con la sigla D seguida de un código alfabético que representa el carácter y servicio concreto al que pertenece.

Art. 22 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Son los indicados expresamente en estas Normas en los Títulos correspondientes a las distintas clasificaciones del suelo y en su ausencia y con carácter general, los señalados en el art. 49 del RUCyL/2004.

TÍTULO. III CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO. I REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS.

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 23 Objeto y ámbito de aplicación.

Las condiciones generales de los usos son aquéllas que deben cumplir las distintas actividades para poder ser desarrolladas en las ubicaciones que para ello tenga dispuesto la Revisión del Plan General o el planeamiento que lo desarrolle. El régimen de los usos contemplado en este apartado alcanza, según la clasificación del suelo a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal. Asimismo, la regulación que aquí se contiene supone la aplicación de las distintas herramientas urbanísticas previstas legal y reglamentariamente, dirigidas a la asignación sobre cada clase y categoría de suelo, de los usos e intensidades, a través de la técnica de la zonificación y la calificación urbanística.

Art. 24 Determinaciones del planeamiento general en cada clase y categoría de suelo.

Las diferentes clases y categorías en que se divide todo el territorio implican condiciones específicas y singulares en lo que se refiere a la asignación concreta de usos e intensidades para cada terreno, resultado de las determinaciones legales en relación con las distintas modalidades de gestión y de las características propias de cada suelo. Por lo tanto, se ordena la reglamentación de los usos atendiendo a las situaciones propias de cada clase de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, suelo urbanizable no delimitado y suelo rústico. La asignación de usos según la clasificación urbanística de los terrenos se realiza:

1 En suelo urbano consolidado, desde la Revisión del Plan General por remisión a cada norma zonal referida a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), estableciéndose en cada una de las ordenanzas contempladas en este planeamiento la asignación pormenorizada de uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria, así como el régimen específico de compatibilidad y prohibiciones de uso.

Excepcionalmente, en los ámbitos cuya ordenación anterior haya sido asumida por la Revisión del Plan General, la regulación detallada de uso será la que hubiera fijado el instrumento de desarrollo del planeamiento asumido correspondiente.

2 En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, la Revisión del Plan General establece, en las fichas correspondientes a cada Sector:

a) El uso global y el uso pormenorizado predominante que se le asigna.

b) Usos compatibles.

c) Usos prohibidos, en su caso.

3 En la única Área de suelo urbanizable no delimitado prevista en este planeamiento se fijan los criterios para que los Planes Parciales establezcan los usos predominantes, compatibles y prohibidos.

4 En el suelo rústico, se establece el régimen de los usos permitidos, autorizables y prohibidos en atención a las condiciones específicas de cada una de las categorías definidas en esta clase de suelo, de conformidad con lo regulado en estas Normas y del marco gene-

ral de la legislación autonómica vigente. El régimen urbanístico para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico queda sometido al procedimiento legal establecido en la LUCyL/99 y RUCyL/2004.

Art. 25 Determinaciones del planeamiento de desarrollo en cada clase y categoría de suelo.

1 La regulación de usos se hará en el marco definido por las determinaciones de ordenación general de esta Revisión del Plan, y especialmente en las fichas correspondientes a los distintos ámbitos del planeamiento de desarrollo. Los Estudios de Detalle en suelo urbano y suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales en el suelo urbanizable delimitado, deberán establecer:

a) Las determinaciones relativas a su zonificación, entendida como asignación a cada ámbito de ordenación de los usos pormenorizados predominantes integrantes del uso global definido, y de los compatibles.

b) Las determinaciones relativas a su calificación, entendidas como asignación a cada parcela, manzana, unidad funcional o área homogénea de la ordenanza e intensidad de uso correspondiente.

Art. 26 Usos existentes.

1 Las condiciones reguladas no serán de aplicación a los usos implantados anteriormente a la vigencia de esta Revisión del Plan General.

2 Cualquier obra que afecte posteriormente, en cualquiera de los usos, a los parámetros que se definen, deberá de adecuarse a las condiciones que se regulan, salvo que, a juicio de los Servicios Técnicos municipales, originara actuaciones constructivas que afectaran en grado excesivo a las condiciones restantes no modificadas del uso o usos colindantes en el perímetro y que no estuvieran sujetos a adecuación.

3 Serán, no obstante de aplicación a los usos implantados anteriormente a la vigencia de esta Revisión, cuando estuvieran inscritos dentro de cualquiera de los regímenes de fuera de ordenación previstos en la legislación urbanística o en estas Normas.

Art. 27 Condiciones generales de compatibilidad de usos.

La compatibilidad entre los usos que resulten de la ordenación de cada Sector o de la asignación de cada ordenanza a una parcela, manzana, unidad funcional o área homogénea, en cuanto a su grado de implantación y a su posición relativa, se regirá por lo dispuesto en las normas generales, para los Sectores, y en la ordenanza correspondiente para el resto de los ámbitos indicados. En cuanto a la interrelación entre las actividades propias de cada uso deberá estarse a lo dispuesto en la legislación ambiental y/o sectorial que resulte de aplicación.

SECCIÓN SEGUNDA. USOS GLOBALES Y USOS PORMENORIZADOS.

Art. 28 Usos globales.

A efectos de la regulación en estas Normas, se consideran usos globales los siguientes:

1 Usos lucrativos:

a) Residencial.

b) Usos del suelo rústico

c) Industrial.

d) Comercial.

e) Oficinas.

f) Terciario-recreativo.

g) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

2 Usos dotacionales.

a) Vías públicas.

b) Servicios públicos.

c) Espacios libres públicos y zonas verdes.

d) Equipamientos.

Art. 29 Usos Pormenorizados.

La relación de usos pormenorizados no tiene carácter exclusivo, sino meramente indicativo de los principales usos que pueden darse en el territorio. Para fijar las condiciones aplicables a usos no con-

templados en esta relación, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los expresamente señalados. La regulación de estos usos en las Normas se hace sin perjuicio de lo que pueda señalar la legislación sectorial para cada uno de ellos. Con independencia de la naturaleza pública o privada de los usos y terrenos, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

USOS LUCRATIVOS.

1. RESIDENCIAL.

1.1 VIVIENDA.

1.1.1 Unifamiliar.

1.1.2 Colectiva.

1.2 RESIDENCIA COMUNITARIA.

1.3 HOTELERO.

1.3.1 Hostales y pensiones.

1.3.2 Hoteles.

1.3.3 Apartahoteles.

1.4 RESIDENCIAL MÓVIL.

2. USOS DEL SUELO RÚSTICO.

2.1.1 Agrícola

2.1.2 Forestal

2.1.3 Ganadero.

2.1.4 Explotaciones apícolas.

2.1.5 Actividades extractivas.

2.1.6 Bodegas.

3. INDUSTRIAL.

3.1.1 Industrias y almacenes en el suelo rústico.

3.1.2 Industrias en el medio urbano.

3.1.3 Almacenes y agencias de transporte.

3.1.4 Talleres y artesanía.

4. COMERCIAL.

4.1.1 Gran establecimiento comercial.

4.1.2 Mediano establecimiento comercial.

4.1.3 Establecimientos comerciales de descuento duro.

4.1.4 Otros establecimientos comerciales no incluidos en los anteriores.

5. OFICINAS.

5.1.1 Oficinas.

5.1.2 Despachos profesionales.

6. Terciario Recreativo.

6.1.1 Esparcimiento

6.1.2 Hostelería.

7. GARAJE APARCAMIENTO.

7.1.1 Uso principal.

7.1.2 Asociado a otro uso como complementario.

USOS DOTACIONALES.

1. VÍAS PÚBLICAS.

2. SERVICIOS PÚBLICOS.

2.1 SERVICIOS PÚBLICOS.

2.1.1 Mantenimiento y limpieza.

2.1.2 Ferias

2.1.3 Cementerios y Servicios funerarios.

2.1.4 Telecomunicaciones.

2.1.5 Transporte.

2.1.6 Mercados de abastos

2.1.7 Mataderos.

- 2.1.8 Estaciones de servicio.
- 2.1.9 Seguridad ciudadana.
- 2.1.10 Defensa.
- 2.2 INFRAESTRUCTURAS.
- 2.2.1 Abastecimiento de agua
- 2.2.2 Saneamiento y depuración
- 2.2.3 Energía eléctrica
- 2.2.4 Gas
- 2.2.5 Telefonía y cable
- 2.2.6 Recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos

3. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

- 3.1.1 Zonas verdes.
- 3.1.2 Espacios libres recreativos.

4. EQUIPAMIENTOS.

- 4.1.1 Deportivo.
- 4.1.2 Enseñanza.
- 4.1.3 Sanidad y salud.
- 4.1.4 Asistencia y bienestar social.
- 4.1.5 Cultural.
- 4.1.6 Religioso.
- 4.1.7 Espectáculos.
- 4.1.8 Administrativo.
- 4.1.9 Asignación coyuntural.

SECCIÓN TERCERA. ASIGNACIÓN DE USO.

Art. 30 Asignación de uso en el suelo urbano consolidado.

1 En esta clase de suelo se establece como ordenación general la división en unidades urbanas, coincidentes en este caso con zonas de ordenanza diferenciada, como áreas en que concurren de forma homogénea circunstancias urbanísticas similares, o que recogen planeamientos asumidos (como desarrollo anterior del planeamiento que se revisa), convenios urbanísticos o ámbitos de planeamiento de desarrollo, tal como se justifica en la Memoria Vinculante de esta Revisión.

2 Asimismo, la Revisión del Plan General establece como determinación básica de ordenación detallada la calificación urbanística de los terrenos, según las distintas modalidades señaladas en el art. 93 del RUCyL/2004. Conforme a estas modalidades, la asignación de los distintos parámetros inherentes a la calificación urbanística se establece, mediante la aplicación a cada terreno de las ordenanzas definidas en estas Normas, en las que aparecen como caso particular, las que corresponden a suelos destinados a dotaciones.

3 Esa reglamentación, junto con la específica de cada uso, en este mismo apartado proporciona los parámetros necesarios para la regulación del uso, que se concretan según las especificaciones de cada ordenanza en:

- a) Asignación del uso pormenorizado y sus usos compatibles, pudiendo fijar su intensidad en la propia ordenanza y, en su caso, fijar también los usos prohibidos.
- b) Asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, expresada en forma numérica en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos.
- c) Asignación de la edificabilidad, expresada en forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, áreas de movimiento de la edificación u otros análogos.
- d) Asignación de la tipología edificatoria, que queda definida por la aplicación del conjunto de los parámetros reguladores correspondientes a cada ordenanza zonal.
- e) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, todo ello mediante condiciones específicas para cada uno de ellos.

Art. 31 Asignación de uso en el suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.

1 Régimen de los usos globales

El uso global, constituye un primer nivel en una jerarquía de las determinaciones en cuanto a la estructuración y ordenación de usos en el territorio. Ese nivel del planeamiento en relación con la zonificación, forma parte de la ordenación general y en la Revisión del Plan General se fija específicamente para cada uno de los Sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado. El planeamiento que establezca la ordenación detallada de cada Sector será el que determine, justificadamente, los usos pormenorizados que se estimen más convenientes, en atención a las características del ámbito, a los efectos de cumplir los índices de variedad urbana exigibles.

2 Uso predominante del Sector.

a) El uso predominante, para cada Sector, viene determinado por la Revisión del Plan General, señalándose en su ficha correspondiente, refiriéndose siempre a un uso global, lo que tendrá la consideración de determinación de ordenación general.

b) En el caso de que en las fichas de ordenación del Sector ese uso global se desagregue y concrete en alguno de los usos pormenorizados, éste tendrá la consideración de uso predominante.

3 Índice de variedad de uso.

a) El índice de variedad de uso se refiere al obligado porcentaje de edificabilidad destinada a otro uso diferente al predominante establecido en la ficha del Sector.

b) Si la ficha de ordenación considera como predominante un uso global, el índice de variedad de uso deberá obligatoriamente cumplirse mediante la asignación de otro u otros usos globales.

c) Si la ficha de ordenación considera como predominante un uso pormenorizado, el índice de variedad de uso podrá cumplirse estableciendo como alternativo otro u otros usos globales, o bien optar por establecer otros usos pormenorizados que formen parte del mismo global que el predominante.

d) El instrumento de planeamiento que desarrolle la ordenación detallada deberá justificar el cumplimiento del índice de variedad de uso.

e) La edificabilidad que la ordenación detallada destine al uso predominante establecido en la ficha de cada Sector nunca podrá ser menor del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad total.

4 Régimen de los usos compatibles y prohibidos del Sector.

El uso predominante definido para cada uno de los Sectores, lleva aparejado también una relación de usos compatibles y usos prohibidos. A estos efectos se declaran como usos prohibidos aquellos no incluidos como compatibles en la tabla de compatibilidad de usos de estas Normas.

5 Régimen de la densidad máxima de edificación.

Conforme con el art. 86-2-c) del RUCyL/2004, se fija para cada ámbito de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, la densidad máxima de edificación, o edificabilidad máxima, medida en metros cuadrados en usos privados por cada hectárea del Sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del mismo los terrenos reservados para sistemas generales. Este parámetro se establece, para cada Sector, en las correspondientes fichas individualizadas, mediante índice numérico y mediante la expresión del valor absoluto estimado de edificabilidad máxima en metros cuadrados.

6 Índices para Sectores con uso predominante residencial.

Conforme con el art. 86-3 del RUCyL/2004, para los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado con uso predominante residencial, se fijan en las correspondientes fichas individualizadas de cada Sector, dentro de los límites fijados legalmente, los índices correspondientes a densidad máxima y mínima de población en número de viviendas por hectárea, variedad tipológica e integración social, que forman parte de los parámetros de la ordenación general. El instrumento de planeamiento que desarrolle su ordenación detallada deberá justificar el cumplimiento de estos parámetros.

7 Usos dotacionales públicos
Se ajustarán a la siguiente regulación específica:

a) Los usos dotacionales públicos de carácter local que deben preverse por el planeamiento que establezca la ordenación detallada, serán los previstos en los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL/2004. Esos usos, comprenden las vías públicas, equipamientos públicos, espacios libres públicos y servicios públicos urbanos (con la excepción de las estaciones de servicio y suministro de carburantes) y cumplirán lo establecido en estas Normas para los sistemas generales y locales, en relación tanto con los usos pormenorizados y compatibles, como con la intensidad y tipología edificatoria.

b) Los usos dotacionales públicos, por no generar aprovechamiento, no deben tenerse en cuenta para el cómputo de los índices relativos al uso predominante y usos compatibles del Sector, ni a los efectos del índice de variedad de uso, índice de variedad tipológica o la densidad máxima que se fije para cada ámbito.

c) Los usos dotacionales privados consumirán edificabilidad lucrativa y podrán computarse a los efectos del índice de variedad de uso.

d) La Revisión del Plan General no determina previamente el uso específico que corresponde a cada parcela de suelo destinada a equipamiento público, pudiendo hacerlo los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, en función de las necesidades del municipio.

8 Calificación urbanística en la ordenación detallada de los Sectores.

a) En materia de usos, la futura ordenación detallada en estas clases de suelo comprenderá la calificación urbanística y la regulación detallada del uso, que deberá seguir los principios señalados en el art. 94 del RUCyL/2004 y los artículos 102 y 103 en relación con los criterios para la ponderación de usos y calificación urbanística.

b) El planeamiento que establezca la ordenación detallada en los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deberá fijar.

1º.- Un único uso pormenorizado a cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana...), bien sea el predominante o alguno de los compatibles.

2º.- La tipología edificatoria de cada terreno, mediante la regulación de parámetros tales como altura, fondo, porcentaje de ocupación del suelo, retranqueos y separaciones a linderos y otros. Estos parámetros servirán a los efectos de la definición volumétrica de la edificación o sólido capaz.

3º.- La intensidad de uso total para cada ámbito objeto de calificación (parcela, manzana...), asignando, en todo caso, un índice de edificabilidad sobre metro cuadrado de suelo, siendo este parámetro el definitorio del contenido de edificación materializable sobre la unidad considerada.

4º.- Podrá optar también por definir las anteriores condiciones completándolas mediante la calificación de la unidad zonal de que se trate con alguna de las ordenanzas reguladoras ya tipificadas en estas Normas.

Art. 32 Tabla de compatibilidad de usos en el Sector
Régimen de usos compatibles a efectos del índice de variedad de usos.

	USOS GLOBALES DEL SECTOR				
	1	2	3	4	5
	Res.	Prod.	Com.	Ofic.	Ter.
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Vivienda unifamiliar.					
Vivienda colectiva					
Residencia comunitaria					
Hotelero			X	X	X
Residencial móvil					
Industria en Sector propio independiente					
Industria en el medio urbano					
Almacenes y agencias de transporte			X	X	X
Talleres y artesanía	X		X	X	X

Gran establecimiento comercial	USOS GLOBALES DEL SECTOR				
	1	2	3	4	5
	Res.	Prod.	Com.	Ofic.	Ter.
Mediano establecimiento comercial	X	X		X	X
Establecimientos comerciales de descuento duro	X	X		X	X
Otros establecimientos comerciales	X	X		X	X
Oficinas y despachos profesionales	X	X	X		X
Esparcimiento	X		X	X	
Hostelería	X	X	X	X	
Garaje aparcamiento uso principal		X	X	X	X
Garaje aparcamiento asociado a otros usos	X	X	X	X	X
Mantenimiento y limpieza	X	X	X	X	X
Ferias			X		
Cementerios y servicios funerarios					
Telecomunicaciones	X	X	X	X	X
Transporte	X	X	X	X	X
Mercados de abastos	X				
Mataideros		X			
Estaciones de servicio	X	X	X	X	X
Seguridad ciudadana	X	X	X	X	X
Defensa	X	X	X	X	X
Equipamientos	X		X	X	X

(X. Uso pormenorizado compatible)

CAPÍTULO. II REGULACIÓN DETALLADA DE LOS USOS GLOBALES LUCRATIVOS.

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES.

Art. 33 Objeto y ámbito de aplicación.

La presente Sección tiene por objeto la regulación de los usos globales, para definir sus condiciones funcionales y de implantación. El régimen contenido en ella, alcanza a todo el ámbito municipal, sin perjuicio de la regulación que le sea de aplicación, procedente de la legislación sectorial aplicable en materia ambiental, de protección contra incendios, ruidos, vibraciones o cualquier otra materia objeto de regulación específica, así como del régimen de usos compatibles establecido en estas Normas.

Art. 34 Definición de los usos globales lucrativos.

Los usos globales considerados a efectos de su regulación en estas Normas, se definen de la siguiente manera:

1 Residencial. Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente o temporal a las personas.

2 Usos propios del suelo rústico. Son los usos ordinarios ligados a sus características y a los que se dedica esta clase de suelo por encontrarse vinculados al medio natural o rural o porque atienden a la explotación racional de los aprovechamientos primarios de los recursos naturales.

3 Industrial. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales (salvo actividades estrictamente extractivas o primarias), así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como actividades tradicionalmente incluidas dentro del denominado Sector secundario. Comprende también los almacenes conexos a las industrias y los destinados al depósito de mercancías y/o venta al por mayor, así como aquéllos que por guardar o manipular materias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o por las características de la actividad que en ellos se desarrolla, han sido excluidos de la regulación correspondiente al uso comercial.

4 Comercial. Como servicio terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, en este caso a través del ejercicio de actividades relacionadas con el suministro de mercancías, mediante ventas al por menor o en establecimientos comerciales.

5 Oficinas. Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones públicas que se incluyen en el uso dotacional.

6 Terciario recreativo. Servicios destinados a la vida de ocio y de relación. Incluye las actividades destinadas a la difusión de la cultura y al espectáculo (cines, teatros salas de exposiciones, etc.) y a la hostelería (cafeterías, bares, restaurantes, etc.).

7 Garaje- aparcamiento y Servicios del Automóvil. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo. Se consideran servicios del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de vehículos.

Art. 35 Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos en ella.

1 La regulación y definición de usos contemplada en esta Sección alcanza a todos los usos globales relacionados en el Capítulo anterior. En relación con lo usos pormenorizados se han considerado, los que por su naturaleza requieren un tratamiento individualizado, bien en atención a su modo de implantación, bien en función de sus características específicas en cuanto a su interrelación con otros usos. No obstante, a efectos de la regulación de algún uso global o uso pormenorizado no considerados en estas Normas, así como a efectos de la regulación de los no previstos en este planeamiento general y que en un futuro fueran susceptibles de ser implantados, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los aquí considerados.

2 Se han excluido de la regulación de este Capítulo los usos dotacionales cuya regulación detallada y formas de implantación son objeto del Capítulo III de este mismo Título.

SECCIÓN SEGUNDA. USO RESIDENCIAL.

Art. 36 Clases de usos pormenorizados.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1 Vivienda. Es el alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas (Disposición adicional única j) del RUCyL/2004).

2 Residencia comunitaria. Es el alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares pero que están unidos por vínculos de carácter religioso, social, etc.

3 Hotelero. Servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, normalmente con servicios comunes integrados en una unidad funcional.

4 Residencial móvil. Acomodo temporal en espacios no edificados o con muy escaso volumen de edificación, como campings y acampamento de roulotte, sin perder las características de movilidad y nunca en régimen de implantación permanente. Se excluye expresamente de este carácter cualquier tipo de construcción prefabricada destinada al uso residencial, con independencia del sistema constructivo utilizado.

Art. 37 Categorías del uso de vivienda.

1 El uso de vivienda da lugar a dos Categorías:

Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar. Cuando el uso de vivienda se lleva a cabo en un inmueble destinado principalmente a este uso en una única unidad parcelaria que dispone de acceso desde el espacio público (se define de forma más restrictiva respecto a la definición de la Disposición adicional única j)-3º del RUCyL/2004)

Categoría 2ª. Vivienda colectiva. Agrupación de usos de más de una vivienda compartiendo accesos y servicios comunes (se define, en correspondencia con la anterior, de modo más restrictivo que la definición de la Disposición adicional única j)-2º del RUCyL/2004)

2 Por otra parte, según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones se distinguen dos tipos:

a) Viviendas con Protección pública: Vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas (Disposición adicional única j)-1º del RUCyL/2004).

b) Viviendas Libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

Art. 38 Aplicación.

1 Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva planta y de reestructuración general.

2 Las viviendas protegidas estarán sujetas en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto a las disposiciones de la correspondiente Administración que las regule.

3 La regulación del uso hotelero y del uso residencial móvil en cualquiera de sus modalidades de alojamiento se remiten, además de a las indicaciones de esta Sección, a su propia normativa sectorial.

Art. 39 Pieza habitable

1 Se entiende por pieza habitable de una vivienda o unidad residencial todo recinto previsto para la estancia continuada de personas (entre ellas el cuarto de estar-comedor, dormitorio y cocina).

2 Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa a un espacio exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la que tenga la pieza.

3 En casos de rehabilitación y para poder mantener las distribuciones originales, se permite la existencia de dos piezas habitables unidas internamente a través de pasos de anchura superior a dos (2) metros, siempre que la profundidad común resultante sea inferior a ocho (8) metros respecto al hueco de luz y ventilación.

Art. 40 Vivienda exterior.

1 Toda vivienda ha de ser exterior. Se considera que se cumple esta condición cuando disponga de huecos a alguno de los siguientes espacios:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado de la parcela que sea resultado de las condiciones de posición del edificio en la misma, en las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada, así como cualquier otra de bloques abiertos.

c) Espacio libre unido a vía pública o espacio libre público a través de un paso de anchura mínima de seis (6) metros y profundidad no mayor que su anchura y en cuya planta pueda inscribirse un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro.

d) Espacio cerrado o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de treinta (30) metros de diámetro, siendo el patio de manzana el resultado de trazar líneas paralelas al viario exterior a una distancia que iguale el fondo máximo permitido.

2 Para que la vivienda se considere exterior deberá disponer de al menos una pieza habitable con longitud de fachada superior igual o superior a tres (3) metros dando frente a alguno de los espacios indicados anteriormente y en el que se abra el hueco o huecos de iluminación y ventilación.

Art. 41 Programa mínimo de vivienda y características de los recintos destinados a este uso.

1 Toda vivienda deberá disponer al menos de estar-comedor, cocina, un dormitorio y aseo o baño, siendo su superficie útil igual o superior a cincuenta (50) metros cuadrados, sin que compute a tal efecto la superficie de terrazas y tendedores. Respecto a la determinación de la superficie se tendrán en cuenta las siguientes situaciones:

a) Deberá justificarse en los Proyectos de edificación que la vivienda tiene altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros al menos en el setenta por ciento (70%) de su superficie útil.

b) En los recintos abuhardillados se considerará superficie útil únicamente aquella cuya altura sea igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2 La superficie útil mínima de las distintas habitaciones serán las siguientes en metros cuadrados:

Estar-comedor catorce (14). Cocina siete (7). Dormitorio de una cama seis (6). Dormitorio de dos camas diez (10). Aseo un metro y cincuenta centímetros (1,50). Baño tres (3). Cuando la cocina forma una sola pieza con el estar-comedor el recinto resultante deberá tener una superficie superior a veinte (20) metros cuadrados.

3 Otras condiciones generales de los recintos en el uso de vivienda serán las siguientes:

a) Las cocinas no servirán de paso hacia los aseos, baños o dormitorios y tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

b) Las campanas de extracción de gases de las cocinas deberán disponer de conducto específico de extracción, que no podrá ser compartido con los de ventilación de la pieza ni con ningún otro.

c) Los cuartos de baño y cuartos de aseo dispondrán de paramentos impermeables en las áreas afectadas por el uso de los aparatos sanitarios. Los aparatos sanitarios tendrán cierre hidráulico. El aseo contará al menos con inodoro y lavabo y el baño con inodoro, lavabo y ducha o bañera.

d) La anchura mínima de pasillo será de ochenta y cinco (85) centímetros excepto en el vestíbulo de la vivienda que deberá tener al menos ciento veinte (120) centímetros.

e) La ventilación de piezas no habitables tales como aseos, baños, locales de instalaciones, etc. podrá hacerse mediante ventilación natural directa o mediante ventilación forzada.

f) Si existen tendederos deberán contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público.

Art. 42 Altura libre.

1 La altura libre mínima de los recintos de uso vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta por ciento (70%) de la superficie útil total de la misma, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en el resto. Se hace excepción de los recintos abuhardillados que se regulan expresamente en este mismo artículo.

2 En caso de rehabilitación o reestructuración de edificios existentes y si el cumplimiento de la condición anterior no fuera compatible con el mantenimiento de su configuración o de la de alguna de sus partes se exigirá que la altura libre sea al menos de doscientos veinte (220) centímetros.

3 En el caso de espacios abuhardillados, la altura libre mínima de los recintos (computable a efectos de la superficie útil), será de ciento cincuenta (150) centímetros, debiendo superarse la altura de doscientos veinte (220) centímetros al menos en la mitad de la superficie de cada uno de ellos, lo que deberá ser expresamente justificado en los Proyectos de edificación.

Art. 43 Viviendas en espacios bajo cubierta.

Se autoriza el uso de vivienda en los espacios habitables bajo la cubierta inclinada, cuando además de cumplir el resto de condiciones de altura y superficie útil, se encuentren únicamente vinculados a través de escalera interior a la parte de la vivienda situada en la planta inferior, cuya superficie deberá ser al menos la de la vivienda mínima de esta Normativa, con la excepción prevista en el artículo 272.

Art. 44 Situación respecto al terreno.

Cuando el uso de vivienda se instale en planta baja deberá separarse del terreno mediante cámara de aire o cualquier otra solución que garantice el aislamiento de humedades. El art. 94-1-a) del RUCYL/2004, prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos,

sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

Art. 45 Condiciones de los despachos profesionales y de los talleres domésticos.

El uso de vivienda podrá ser compartido con despachos profesionales y/o talleres domésticos siempre que sus recintos cumplan las condiciones del uso de vivienda y además las siguientes:

1 Respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y los espacios destinados a esos usos estarán diferenciados espacialmente respecto a la zona propia de ésta, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.

2 La superficie útil destinada a esos usos no será superior ni a cien (100) metros cuadrados ni a la mitad de la superficie de la vivienda a la que correspondan.

3 Estos usos no se considerarán a los efectos del cómputo de intensidad de usos compatibles o índices de variedad urbana.

4 Los niveles de molestias que puedan producir serán compatibles respecto al uso de la vivienda a la que correspondan o a las colindantes.

Art. 46 Condiciones específicas del uso de vivienda colectiva

1 Los elementos comunes de los edificios destinados a estos usos (accesos, escaleras, ascensores, etc.), quedarán regulados por la normativa vigente en cada momento y en especial por la relativa a la protección contra incendios y a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2 En edificios de vivienda colectiva se deberá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior o a través de espacios comunes del edificio.

3 En los edificios destinados predominantemente a este uso los portales tendrán un ancho mínimo de ciento sesenta (160) centímetros. Para más de cuatro (4) viviendas ese ancho mínimo será de doscientos (200) centímetros. No deberán existir en los portales interferencias de usos comerciales.

4 Cuando sea obligatoria la instalación de ascensor se colocará al menos uno por cada veinte (20) viviendas o fracción.

5 Los trasteros se consideran piezas no habitables independientes de la vivienda y destinados a guardar los enseres de la misma. Las áreas en las que se agrupan varios trasteros tendrán acceso desde las zonas comunes y escalera del edificio. Podrán tener acceso desde otras áreas del edificio que no sean elementos comunes (garajes, p.e.), en las condiciones que fija la normativa sobre protección contra incendios. Solamente podrá haber un trastero por vivienda y su superficie será como máximo diez (10) metros cuadrados. Deberán estar dotados de ventilación y dispondrán solamente de energía eléctrica para la iluminación interior. Podrán ubicarse en cualquier planta del edificio, con excepción del espacio bajo cubierta.

Art. 47 Condiciones específicas del uso de residencia comunitaria.

Este uso estará regulado por la normativa vigente, en especial la relativa a la protección contra incendios y a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como por la normativa propia de cada uno de los tipos (residencia de ancianos, residencia de estudiantes, conventos, etc.), si la hubiera. En cualquier caso, las características de los recintos análogos a los de uso vivienda (estar-comedor, dormitorios, baños, etc), serán las mismas indicadas en estas Normas.

Art. 48 Condiciones específicas del uso hotelero.

1 A efectos de su ordenación urbanística se distinguen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Establecimientos con más de mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie construida o con número de habitaciones igual o superior a cincuenta (50).

Categoría 2ª. Establecimientos con superficie construida comprendida entre quinientos uno (501) y mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie construida o de veinticinco (25) a cuarenta y nueve (49) habitaciones.

Categoría 3ª. Establecimientos con superficie construida comprendida entre doscientos uno (201) y quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o de diez (10) a veinticuatro (24) habitaciones.

Categoría 4ª. Establecimientos con superficie construida igual o inferior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida o de menos de diez (10) habitaciones.

2 Los establecimientos de la categoría 1ª, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.

3 Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en su regulación específica y normativa sectorial, las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las establecidas para el uso de vivienda. Las actividades complementarias tales como restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc., que se ubiquen en los mismos, se someterán a las condiciones correspondientes a cada uso específico.

Art. 49 Condiciones específicas del uso residencial móvil.

1 Se considerará actividad de acampada aquélla que, con ánimo de pernoctar, aunque sea por una sola noche, se efectúe mediante la instalación o colocación de tiendas de campaña, roulottes, caravanas o cualquiera otro medio similar de carácter provisional o desmontable, cuando se lleven a cabo fuera de campamentos públicos, aún en el supuesto de que se realicen en terrenos de propiedad privada y con consentimiento de los titulares de la misma. La actividad de acampada se considera acto de uso del suelo y como tal estará también sujeto a licencia urbanística. Precisaré únicamente de instalaciones y servicios mínimos, de carácter provisional y sin incidencia en el paisaje.

2 Solamente se otorgarán licencias de acampada para uso y disfrute de la naturaleza a aquellas solicitudes efectuadas por colectivos o asociaciones en las que el proyecto presentado considere las instalaciones mínimas y provisionales necesarias en suelo rústico. De conformidad con el uso provisional inherente a la actividad, este tipo de licencias tendrán carácter discrecional, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización. Las acampadas que se realicen sin la correspondiente licencia constituirán infracción urbanística en materia de uso del suelo de la que serán responsables tanto los ocupantes como los propietarios de los terrenos.

3 Los campamentos de turismo implican la delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de las infraestructuras fijas necesarias. Las edificaciones permitidas serán únicamente las necesarias para recepción y abastecimiento, aseos y lavaderos, con la evacuación de residuos resuelta o instalaciones deportivas al aire libre, así como locales comunes de restauración al servicio exclusivo del campamento. Las actividades de carácter complementario que se desarrollen dentro de ellos se someterán a las condiciones que corresponden a cada uso específico. Se deberán cumplir los requisitos técnicos exigidos por el Decreto 168/1996 de 27 de junio sobre Campamentos de Turismo de la Junta de Castilla y León y en especial las limitaciones y prohibiciones para su emplazamiento en relación con lugares de topografía accidentada, captaciones de agua, lugares en que se ubiquen actividades clasificadas, Bienes de Interés Cultural, líneas de alta tensión, almacenamiento de desechos o depuradoras de aguas residuales, carreteras, montes de utilidad pública o zonas con especiales valores medioambientales, o zonas afectadas por servidumbres legales.

4 Las construcciones prefabricadas de uso no residencial que quieran instalarse en los campamentos públicos de turismo, estarán sujetas a la obtención previa de licencia o autorización, en las mismas condiciones y sujetas a las mismas normas que el resto de edificaciones, salvo que se trate de edificaciones análogas a las provisionales.

SECCIÓN TERCERA: USOS DEL SUELO RÚSTICO.

Art. 50 Generalidades.

El suelo rústico, por sus condiciones y valores intrínsecos, resulta excluido del proceso urbanizador, por lo que en él solo podrán

desarrollarse los usos y actividades propios de su naturaleza, como son los agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales. Ello se señala sin perjuicio del régimen de usos excepcionales que puedan implantarse en esta clase de suelo de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Sin perjuicio de lo contenido en la normativa sectorial que afecte al suelo rústico, a los efectos de la presente Sección, se regulan específicamente los usos agrícola, forestal, ganadero, explotaciones apícolas, actividades extractivas y bodegas. Los usos en suelo rústico pueden estar afectados por la normativa sectorial propia de cada uno de ellos y, con carácter general, por la relativa a la protección del medio ambiente, entre la que se cita a la siguiente:

–Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL. (parcialmente derogado).

–Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas Decreto 159/1994 de 14 de julio. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL.

–Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 209/1995 de 5 de octubre. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL.

–Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, JCyL.

–Ley 5/2005 de 24 de Mayo de establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas de Castilla y León.

Art. 51 Condiciones específicas del uso agrícola.

Es el correspondiente a los terrenos dedicados a la obtención de productos agrarios y hortalizas con carácter de actividad económica. Se excluyen las pequeñas huertas o explotaciones de carácter familiar que pudiesen subsistir en otras clases de suelo, como pueden ser los núcleos tradicionales. Pueden establecerse dos niveles:

1 Agricultura tradicional

Laboreo de terrenos sin instalaciones fijas, invernaderos, edificaciones o transformaciones notables del suelo agrícola existente, manteniendo el carácter tradicional de las huertas y cultivos. Como únicas construcciones vinculadas al uso se permiten los cierres vegetales naturales o cierres ligeros tradicionales del entorno y casetas para aperos de labranza de superficie máxima de diez (10) metros cuadrados.

2 Agricultura intensiva e industria agroalimentaria vinculada a la producción.

Actividad agrícola con posible parcelación, nivelado de terrenos, cierres, accesos, canales, edificios, etc., todo lo cual supone transformación del medio. Está también incluido en este uso, el conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies vegetales, con instalaciones anejas y complementarias de actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc).

Se desaconsejan aquellas actividades que puedan rebajar la calidad de las tierras, la contaminación de las aguas, facilitar la erosión, etc. Como construcciones vinculadas al uso se permiten las siguientes:

a) Instalaciones fijas, viveros, invernaderos y edificios de almacenamiento o transformación de productos, maquinaria, etc.

b) La instalación de invernaderos en suelo rústico requiere licencia, no superando el cincuenta por ciento (50%) de ocupación de la parcela, con cuatro (4) metros de altura máxima y un retranqueo mínimo a los linderos de la parcela que sea igual a su altura. Se prohíbe el abandono o la quema incontrolada de plásticos de invernadero, debiendo trasladarse a vertederos controlados o instalaciones de tratamiento.

Art. 52 Condiciones específicas del uso forestal.

Es el correspondiente a aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, bien sean autóctonas, bien sean de repoblación, con valores ecológicos y de equilibrio natural. Lo integran aquellas actividades conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Administración competente. Se trata de un uso compatible con la tala controlada para la explotación de los recursos naturales o para su saneamiento (limpieza y desbroce para la protección de incendios). La implantación de estos usos favorece la preservación de estos suelos a favor de una posible desertización o pérdida de sus valores naturales propios. Se distinguen dos tipos de explotación:

1 Aprovechamiento forestal tradicional

Aprovechamiento controlado de los recursos forestales de acuerdo con su legislación sectorial. Las únicas construcciones vinculadas permitidas son los puntos de vigilancia y extinción de incendios.

2 Aprovechamiento forestal productivo

Ordenación de espacios para producción maderera, fundamentalmente. Se ajustarán al Plan Forestal y a los proyectos de desarrollo. Se permiten como únicas construcciones vinculadas los cierres ligeros tradicionales del entorno, construcciones necesarias para la conservación del bosque o el aprovechamiento maderero.

Art. 53 Condiciones específicas del uso ganadero.

Es el correspondiente a los terrenos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la explotación de animales, con carácter de actividad económica, ya sea para la obtención de leche, carne u otro tipo de productos. Comprenden también los almacenes anexos a la explotación ganadera, destinados fundamentalmente al almacenamiento de piensos, forrajes, paja y heno. Se excluyen las pequeñas explotaciones de carácter familiar que pudiesen subsistir en los núcleos rurales, siempre y cuando éstas estén exentas de la consideración de explotación por el organismo competente que las regule. Se consideran los siguientes niveles:

1 Ganadería extensiva.

Pastoreo de ganados en grandes superficies, ajustado al plan de carga ganadera. Las únicas construcciones permitidas serán las imprescindibles de escasa entidad, tales como balsas y abrevaderos, estercoleros, apriscos o tenadas para refugio esporádico.

2 Actividades agropecuarias de régimen familiar

Aunque calificadas como molestas, pueden tolerarse en suelo urbano de los núcleos rurales tradicionalmente dedicados a esta actividad siempre que cumplan las exigencias técnicas, sanitarias y de emplazamiento establecidas en la normativa sectorial. Deberá estudiarse cada caso, evitando nuevas instalaciones donde antes no existieran y puedan provocar molestias al vecindario, encauzando la iniciativa hacia espacios más aptos en suelo rústico. Con independencia de su tamaño, cada instalación dispondrá de un sistema de tratamiento de residuos previo al vertido a la red municipal de saneamiento. Dentro de la parcela destinada a esta actividad son incompatibles el resto de los usos excepto el de vivienda unifamiliar destinada a los encargados de mantener la actividad.

3 Ganadería intensiva e industria agroalimentaria vinculada a la producción.

Actividades ganaderas y granjas con instalaciones fijas, edificios para cobijo de animales, almacenaje o maquinaria, delimitación y vallado de parcelas, etc., todo lo cual supone transformación del suelo y concentración de ganado. Se incluye también la industria agroalimentaria vinculada a la producción, como es el conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies animales, con instalaciones anejas y complementarias de las actividades ganaderas (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).

Se evitarán la ubicación en los suelos de especial valor agrícola, las zonas de fácil contaminación de aguas por su proximidad a cauces de ríos o arroyos, las zonas próximas a actividades de interés social o recreativo en suelo rústico, las zonas próximas a bienes y elementos de interés cultural, las zonas con vistas panorámicas o de

alta incidencia visual, etc., debiendo respetarse los entornos de protección señalados para cada caso. Se estudiará la aptitud de su emplazamiento en relación con el cumplimiento de la normativa sectorial.

Se permitirán las construcciones necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas y las propias de la categoría de suelo rústico en que se implanten. Dispondrán de soleras impermeabilizadas, tratamiento de residuos sólidos y líquidos para transformación en abonos, depuración individual o para varias explotaciones, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y arbolado en el perímetro de la parcela.

Deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo licencia para este uso en suelo rústico, solicitando al promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto no autorizable en dicho tipo de suelo, teniendo en cuenta la obligación de vincular los terrenos al uso autorizado, haciendo constar en el Registro su condición de indivisible conforme al art. 25.3.c) LUCyL/99.

Art. 54 Condiciones específicas de las explotaciones apícolas.

Se autorizarán e identificarán según la legislación vigente:

–Ley 6/1994 de 19 mayo de Sanidad Animal de Castilla y León (BOCyL.102)

–Decreto 248/1987 de 14 de octubre (BOCyL.102)

–Orden de 17 de marzo de 1997 (BOCyL.59).

En especial se cumplirán las distancias mínimas fijadas respecto a la delimitación de suelo urbano, establecimientos colectivos, viviendas y carreteras o caminos. Las colmenas existentes a menor distancia, contarán con una cerca de dos (2) metros de altura en el frente orientado a carreteras o caminos, con los materiales autorizados en las condiciones estéticas generales.

Art. 55 Condiciones específicas de las actividades extractivas.

Su compatibilidad con los usos propios del suelo rústico se detalla al establecer el régimen propio de las distintas clasificaciones de ese tipo de suelo. Por su incidencia ambiental se distinguen dos niveles:

1 Actividades extractivas tradicionales.

Actividades de extracción de materiales a pequeña escala para aprovechamiento vecinal en construcciones tradicionales o destinadas a dotaciones locales. Se practicará únicamente en ámbitos reducidos fuera de zonas con alta incidencia visual.

2 Industrias de extracción de áridos.

Actividades industriales de aprovechamiento del sustrato con fuerte incidencia en el paisaje y en el entorno. Cumplirán las Normas de protección del suelo rústico de esta Revisión y la legislación sectorial. Las únicas construcciones permitidas son las necesarias para el desarrollo de la actividad, cumpliendo las condiciones generales de la edificación.

Art. 56 Condiciones específicas del uso de bodegas.

Corresponde con las áreas clasificadas expresamente en la Revisión del Plan General como suelo rústico de asentamiento tradicional y se extiende a los terrenos e instalaciones dedicadas al conjunto de operaciones de elaboración y conservación de vinos, instaladas predominantemente bajo rasante y excavadas en el terreno natural. La reglamentación propia de este uso se hace en el Título correspondiente a las Normas de protección del suelo rústico de este planeamiento, puesto que implica su clasificación en una de las categorías previstas para el mismo.

SECCIÓN CUARTA: USO INDUSTRIAL.*Art. 57 Clases de usos pormenorizados.*

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1 Industrias y almacenes en el suelo rústico. Son las actividades industriales incompatibles con otros usos urbanos, que deben ser ubicadas en suelo rústico, a través del procedimiento legal establecido para los usos autorizables en ese tipo de suelo.

2 Industrias en el medio urbano. Comprende el resto de actividades industriales compatibles con el medio urbano, bien sea en áreas en las que el planeamiento prevea el uso global industrial o sea el uso predominante, como en aquellas en que sea compatible

con otros usos urbanos. En este último caso se ubicará en locales en planta baja de edificios dedicados a otros usos si no producen molestias o en edificios independientes según su carácter y la legislación sectorial de aplicación.

3 Almacenes y agencias de transporte. Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

4 Talleres y artesanía. Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. (Los talleres domésticos destinados a actividades inocuas ejercidas por el usuario de su vivienda habitual quedan regulados en el uso residencial).

Art. 58 Categorías de los usos pormenorizados.

Los usos pormenorizados 2º, 3º y 4º del artículo anterior en que la actividad se asienta en el medio urbano se clasificarán a los efectos de compatibilidad de usos de estas Normas en las siguientes Categorías.

Categoría 1ª. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes, sin superar los dos mil (2000) metros cuadrados de superficie construida ni cien (100) C.V. de potencia mecánica y cumplan con los niveles de ruidos y vibraciones de la normativa vigente.

Categoría 2ª. Instalaciones en pequeños talleres e industrias de servicios, independientes pero compatibles con el uso residencial, cuya superficie construida esté comprendida entre mil (1000) y dos mil (2000) metros cuadrados y cuya potencia mecánica instalada esté entre veinte (20) y cien (100) C.V. y cumplan los niveles de ruido y vibraciones exigidos en la normativa vigente, no creando tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

Categoría 3ª. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie construida inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia mecánica instalada inferior a cinco (5) C.V. y cumplan los niveles de ruidos y vibraciones exigidos en la normativa vigente, por lo que no crean ni transmiten molestias, no originan peligro ni requieren contacto con el público.

Art. 59 Condiciones funcionales y de implantación.

1 En atención a la variedad de la normativa sectorial que puede afectar a los distintos procesos industriales, no se establecen determinaciones diferentes de esa normativa. A todos los efectos, el control e intervención administrativa sobre el uso queda enteramente subsumido en el expediente de licencia o autorización ambiental, o procedimiento administrativo que lo sustituya, por lo que se tendrán en cuenta las disposiciones de la legislación sectorial correspondiente y en concreto la siguiente:

–Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL (parcialmente derogado).

–Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas Decreto 159/1994 de 14 de julio, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL.

–Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 209/1995 de 5 de octubre, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL.

–Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, JCyL.

2 En todo caso se indicarán los posibles efectos sobre la salud y el medio ambiente de las distintas actividades, expresándose las medidas correctoras dirigidas a atenuar o eliminar sus efectos. Los sis-

temas de gestión medioambiental que en sus diversos campos pretendan implantarse en las industrias, deberán también formar parte de los documentos técnicos que se incorporen al procedimiento. Por otra parte, las actividades deberán acomodarse a los Planes o Proyectos Regionales o Provinciales que puedan aprobarse y que tengan relación con materias ambientales, entre ellos, los relativos a la gestión y eliminación de residuos sólidos, de origen industrial o no.

3 A esa regulación propia de cada implantación se superpone la que establece la Revisión del Plan en lo que se refiere a la definición de usos globales, predominantes, compatibles y prohibidos y la definición de intensidades y tipologías edificatorias, además de las limitaciones o prohibiciones que de dicha regulación pudieran derivarse en relación con la entidad o categoría de cada una de las industrias. Las instalaciones dispondrán de las plazas de aparcamiento fijadas por estas Normas.

4 Las instalaciones y construcciones que sustenten las actividades industriales quedan también sometidas a la normativa técnica en materia de edificación que resulte de aplicación y en particular al Reglamento de Seguridad contra Incendios en establecimientos industriales (Real Decreto 2267/2004 del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio) o la normativa que lo modifique o sustituya, cuyo cumplimiento deberá ser expresamente justificado en los Proyectos de edificación y demás documentación exigible en relación con estas actividades.

5 Se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo, debiéndose disponer las instalaciones higiénicas, aseos, vestuarios, condiciones de ventilación, iluminación y climatización y otros que correspondan.

SECCIÓN QUINTA: USO COMERCIAL.

Art. 60 Grupos y categorías.

Conforme a la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León, se distingue entre actividad comercial minorista y mayorista conforme a las siguientes definiciones:

1 Se entiende por actividad comercial minorista, situar u ofrecer en el mercado productos y mercancías, así como la prestación al público de determinados servicios que constituyen un acto de comercio, siempre que tengan como destinatario final al consumidor o usuario, como a otros comerciantes y empresarios que resulten consumidores finales de los mismos.

2 Se entiende por actividad comercial mayorista, la que tiene por objeto situar u ofrecer en el mercado productos y mercancías cuyos destinatarios sean otros comerciantes y empresarios que no resulten consumidores finales de los mismos.

3 En estas Normas se tendrán en cuenta las siguientes reglas de aplicación:

a) La actividad comercial de carácter mayorista definida en la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León se regula en estas ordenanzas como uso de almacenaje.

b) Las actividades mayorista y minorista no podrán simultanearse en el mismo establecimiento.

4 Como usos pormenorizados respecto al uso global comercial se consideran los siguientes en relación con los establecidos en la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León:

a) Gran establecimiento comercial: Son los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.

b) Mediano establecimiento comercial: Son los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.

c) Establecimientos comerciales de descuento duro: Son aquellos establecimientos comerciales con una superficie de venta igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados que cuenten con un predominio en su oferta comercial de productos de alimentación en régimen de autoservicio y reúnan el resto de condiciones del art. 27 de la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León.

d) Establecimientos comerciales de comercio minorista no incluidos en ninguno de los anteriores

5 A los efectos de estas Normas el uso comercial se divide también en las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Edificios exclusivos con altura máxima permitida por la ordenanza de cada zona.

Categoría 2ª. Edificios con más del sesenta por ciento (60%) de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, con posibilidad de otros usos, excepto el de vivienda.

Categoría 3ª. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja o primera, u otras plantas, sin ocupación total del edificio.

Categoría 4ª. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótanos o sótanos.

Categoría 5ª. Locales comerciales en pasajes.

Art. 61 Condiciones de la normativa sectorial.

Los locales de uso comercial cumplirán las condiciones de la legislación sectorial, y, en función de sus características, tipo y exigencias de la actividad, las de la normativa vigente o la que la modifique o sustituya:

—Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León

—Texto Refundido de la Ley Evaluación de Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL (parcialmente derogado).

—Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas Decreto 159/1994 de 14 de julio. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL.

—Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 209/1995 de 5 de octubre. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, JCyL.

—Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, JCyL.

Art. 62 Condiciones de implantación y uso.

El uso comercial cumplirá, asimismo, las condiciones generales que se especifican a continuación y las propias de su categoría, conforme a la clasificación de estas Normas.

1 Superficie destinada a la venta

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas, y góndolas de exposición de productos, y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y pasos de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes, si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos. En ningún caso la superficie de venta será inferior a diez (10) metros cuadrados.

2 Relación con el uso de vivienda.

La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, caja de escalera o portal, si no es a través de un paso intermedio formado por un vestíbulo previo dotado con dos puertas inalterables al fuego. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes. Esta exigencia, no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas o que se construyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.

3 Altura libre mínima.

La altura mínima libre será de doscientos ochenta (280) centímetros, salvo que se trate de rehabilitación de edificios existentes en que será de doscientos veinte (220) centímetros

4 Servicios sanitarios.

Con independencia de que la legislación laboral puede fijar condiciones más exigentes, todos los locales comerciales con atención al público dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:

a) Los locales de hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo, cuya superficie mínima sea de dos (2) metros cuadrados, cuando existan en el mismo recinto el inodoro y el lavabo, y que deberá estar dotado de un vestíbulo previo de aislamiento con respecto al local de al menos un (1) metro cuadrado de superficie. Si el inodoro y el lavabo se situaran en recintos diferentes, cada uno de los recintos tendrá como mínimo un metro cuadrado y medio (1,50), y el recinto del lavabo podrá considerarse como vestíbulo previo de aislamiento.

b) Cuando la superficie del local sea mayor de doscientos (200) metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción y se instalarán con independencia para ambos sexos.

c) Cuando los locales comerciales se destinen a la venta de mobiliario, maquinaria y otras mercancías voluminosas, que hagan necesario disponer de grandes espacios, la disponibilidad anterior se aplicará en la siguiente proporción: hasta quinientos (500) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los quinientos (500) metros cuadrados, los servicios se instalarán con absoluta independencia para ambos sexos.

d) En el caso de agrupaciones de diversos locales en conjuntos comerciales tales como mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, los servicios sanitarios podrán agruparse en un recinto único considerándose en tales casos la totalidad de la superficie en su conjunto, incluyéndose para su cómputo la superficie común correspondiente.

e) Los servicios sanitarios o aseos dispondrán de ventilación directa al exterior, pudiendo realizarse ésta mediante conductos de aspiración forzada natural o mecánica, pero en todo caso para uso exclusivo de estos servicios.

f) Los paramentos verticales y el suelo de los servicios higiénicos estarán revestidos en su totalidad con material impermeable.

5 Iluminación y ventilación.

Todo local comercial deberá disponer de iluminación y ventilación, bien sea natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a la décima parte de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos técnicos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a la cubierta, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y mientras se mantenga la actividad, en los términos establecidos en la legislación ambiental aplicable. Para el caso exclusivo de instalaciones de extracción o acondicionamiento de aire -no de humos- y siempre que se considere técnicamente justificada la imposibilidad de conducir las salidas de aire a cubierta, se admitirá con carácter excepcional que éstas se conduzcan a la fachada del local, con las medidas correctoras que sean precisas e integrando los elementos externos de la instalación en la composición de la fachada.

6 Protección contra incendios.

Se comprobará expresamente el cumplimiento de las condiciones de evacuación, extinción, estabilidad al fuego, materiales, etc., fijadas por la normativa sectorial y por la NBE-CPI-91 o norma que la modifique o sustituya.

7 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. Su número y capacidad se adecuará al grado de ocupación y será como mínimo de uno (1) por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura mencionada. Sus características serán las que permitan el cumplimiento de las normas vigentes de accesi-

bilidad en los edificios de uso público. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador, disponible para ser usado por discapacitados.

8 Aislamiento acústico.

Los elementos constructivos que se dispongan deberán presentar condiciones de aislamiento tales que garanticen que en el exterior no se superen los niveles de ruido límite establecidos en estas Normas así como en la normativa municipal y de otras administraciones.

Art. 63 Condiciones específicas de ubicación urbanística y accesos.

1 Para la autorización de instalación de grandes establecimientos se necesitará que su ubicación esté prevista en algún instrumento de desarrollo en suelo urbanizable por la Revisión del Plan General y su apertura sujeta a Licencia de la Comunidad Autónoma.

2 Los establecimientos comerciales de 1ª y 2ª categoría, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.

3 Cuando los locales y sus dependencias anejas implantados superen en su conjunto en una misma manzana, parcela o edificio la superficie de mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) metros cuadrados en el comercio alimentario, dispondrán dentro de la parcela o edificio, además de los aparcamientos obligatorios, de los espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas de la décima parte de los aparcamientos obligatorios. Las dimensiones de las plazas para carga y descarga serán las consideradas en estas Normas como plazas de aparcamiento para vehículos industriales ligeros.

4 Los locales comerciales de categorías 2ª y 3ª que se establezcan en planta primera, sótano o semisótano y no formen parte de un establecimiento de planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con un acceso de anchura mínima de dos (2) metros y que cuente con una meseta con un fondo mínimo de dos (2) metros al nivel del acceso. La altura libre mínima de ese acceso será de doscientos veinte (220) centímetros. Esta exigencia, no será de aplicación a los locales ya existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas o que se construyan en virtud de licencia otorgada con anterioridad.

5 Los locales comerciales de la categoría 5ª en pasaje, sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho mínimo de seis (6) metros. Su longitud máxima será de sesenta (60) metros.

SECCIÓN SEXTA: USO DE OFICINAS.

Art. 64 Clases de usos pormenorizados y Categorías.

1 Se diferencian los dos usos pormenorizados siguientes:

- Oficinas no vinculadas al uso de vivienda.
- Despachos profesionales domésticos.

2 En el primer uso pormenorizado se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. En edificio exclusivo con la altura máxima permitida en la ordenanza de cada zona.

Categoría 2ª. Edificios con más del 60% de la superficie total edificada, superior en todo caso a mil (1.000) metros cuadrados, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

Categoría 3ª. Locales de oficina en sótano, semisótano, planta baja, primera u otras plantas, sin ocupación total del edificio.

Art. 65 Condiciones comunes de implantación y uso.

1 Relación con el uso de vivienda.

Los locales destinados al uso de oficinas podrán situarse en la misma planta que el uso de vivienda, siempre que cuenten con accesos y escaleras independientes, sin comunicación entre ellas en ninguna planta. No podrán situarse oficinas sobre elementos horizontales que sirvan de techo a viviendas.

2 Altura libre mínima.

La altura mínima libre será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo que se trate de rehabilitación de edificios existentes en que será de doscientos veinte (220) centímetros.

3 Locales en plantas inferiores a la baja.

Solamente podrán ubicarse locales en sótano y semisótano y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.). No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos estables de trabajo, pudiendo quedar dedicadas únicamente a archivos, reprografía y zonas auxiliares sin puestos de trabajo permanentes.

4 Servicios sanitarios.

Con independencia de que la legislación laboral pueda fijar condiciones más exigentes, todos los locales de oficina dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:

a) Los locales de hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo, cuya superficie mínima sea de dos (2) metros cuadrados, cuando existan en el mismo recinto el inodoro y el lavabo.

b) Cuando la superficie del local sea mayor de doscientos (200) metros cuadrados, se aumentará un inodoro y un lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción y se instalarán con independencia para ambos sexos, dotándolos de un vestíbulo previo de aislamiento con respecto a la oficina de al menos un (1) metro cuadrado de superficie. Si el inodoro y el lavabo se situaran en recintos diferentes, cada uno de los recintos tendrá como mínimo un metro cuadrado y medio (1,50), y el recinto del lavabo podrá considerarse como vestíbulo previo de aislamiento.

c) Cuando los locales de oficina formen un conjunto podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones anteriores sobre la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

d) Los servicios sanitarios o aseos dispondrán de ventilación directa al exterior, pudiendo realizarse ésta mediante conductos de aspiración forzada natural o mecánica.

e) Los paramentos verticales y el suelo de los servicios higiénicos estarán revestidos en su totalidad con material impermeable.

5 Iluminación y ventilación.

Los locales de oficina dispondrán de luz y ventilación, pudiendo ser esta natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a la décima parte (1/10) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, con salida de éste a cubierta, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y mientras se mantenga la actividad. Para el caso exclusivo de instalaciones de extracción o acondicionamiento de aire (no de humos) y siempre que se considere técnicamente justificada la imposibilidad de conducir las salidas de aire a cubierta, se admitirá con carácter excepcional que éstas se conduzcan a la fachada del local, con las medidas correctoras que sean precisas e integrando siempre los elementos de la instalación en la composición de la fachada.

6 Protección contra incendios.

Se comprobará expresamente el cumplimiento de las condiciones de evacuación, extinción, estabilidad al fuego, materiales, etc., fijadas por la normativa sectorial y por la NBE-CPI-91 o norma que la modifique o sustituya.

7 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento se superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. Su número y capacidad se adecuará al grado de ocupación y será como mínimo de uno (1) por cada quinientos (500) metros cua-

drados por encima de la altura mencionada. Sus características serán las que permitan el cumplimiento de las normas vigentes de accesibilidad en los edificios de uso público. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador para uso de discapacitados.

8 Aislamiento acústico.

Los elementos constructivos que se dispongan deberán presentar condiciones de aislamiento tales que garanticen que en el exterior no se superen los niveles de ruido límite establecidos en estas Normas así como en la normativa municipal y de otras administraciones.

Art. 66 Condiciones específicas del uso de despachos profesionales.

1 Se denomina despacho profesional a la actividad liberal ejercida por una persona física en función de la titulación académica que la habilita para ello.

2 Los despachos profesionales podrán compatibilizarse con el uso de vivienda en cualquier ubicación.

3 Se limita la superficie útil máxima de los despachos profesionales a ciento veinte (120) metros cuadrados.

4 Cuando el despacho profesional se comparta con la vivienda del titular de la actividad, se deberán cumplir asimismo, las condiciones del uso de vivienda, limitándose entonces la superficie útil máxima de la zona destinada a despacho profesional a sesenta (60) metros cuadrados.

Art. 67 Condiciones específicas de ubicación urbanística y accesos.

1 Los locales de oficina de 1ª y 2ª Categoría, no podrán tener acceso directo desde las vías calificadas como Sistema General.

2 Los locales de oficinas de Categorías 2ª y 3ª que se establezcan en sótano y semisótanos, que tengan entrada por la vía pública y no formen parte de una oficina situada en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de la altura libre mínima de doscientos veinte (220) centímetros y una meseta con un fondo mínimo de dos (2) metros al nivel del acceso. El ancho mínimo de ese acceso será de dos (2) metros.

SECCIÓN SÉPTIMA: USO TERCIARIO RECREATIVO.

Art. 68 Clasificación.

1 A efectos de su regulación urbanística se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Parques de atracciones, verbenas, pabellones de exposiciones, y recintos de espectáculos al aire libre en general.

Categoría 2ª. Edificios o locales con capacidad o aforo superior a 1.500 personas.

Categoría 3ª. Edificios o locales con aforo comprendido entre 501 y 1.500 personas.

Categoría 4ª. Edificios o locales con aforo comprendido entre 251 y 500 personas.

Categoría 5ª. Edificios o locales con aforo inferior 250 personas.

2 Para la determinación del aforo máximo se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que resulte de aplicación en materia de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en la legislación sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Art. 69 Condiciones comunes de implantación y uso.

1 Normativa sectorial.

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial aplicable y en particular el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma NBE-CPI-96 de Protección contra incendio en los edificios, Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León y el resto de normativa vigente en relación con la protección del medio ambiente. Sus espacios se adecuarán al Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001) o la legislación que sustituya o modifique a ésta.

2 Relación con el uso comercial.

En general serán de aplicación a estos locales las condiciones establecidas en estas Normas para el uso comercial, complementadas o sustituidas, en su caso, por las que se refieren en este artículo.

3 Relación con el uso de vivienda.

a) En los edificios en los que exista uso de vivienda, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior o en planta primera, cuando ésta esté unida al local de la planta baja.

b) No se podrán utilizar los accesos de las viviendas como salidas de emergencia.

c) Los elementos constructivos de separación entre los dos usos cumplirán las determinaciones de la Norma Básica CPI-96 de Protección contra incendios y la Norma Básica NBE-CA-88 sobre Condiciones acústicas.

4 Altura libre.

La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros, pudiendo rebajarse puntualmente hasta doscientos ochenta (280) centímetros, mediante falso techo, para cubrir aislamientos o instalaciones.

5 Las condiciones aplicables a las escaleras y elementos de evacuación que deban ser utilizados por el público serán igualmente las que se establecen en la legislación sectorial que resulte de aplicación en materia de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en la legislación sobre accesibilidad y condiciones de protección contra incendios en los edificios.

6 Se exigirá proyecto de insonorización, según normativa sectorial.

7 Con independencia de que la normativa sectorial o laboral fije condiciones más exigentes, todos los locales de uso espectáculos y actividades recreativas dispondrán de servicios sanitarios de las características siguientes:

a) Los locales de hasta cien (100) metros cuadrados de superficie útil dispondrán de un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo individualizado para cada sexo.

b) Por cada cien (100) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo para cada unidad individualizada.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer un vestíbulo previo de aislamiento de al menos un (1) metro cuadrado de superficie.

d) Los servicios o aseos estarán dotados en los paramentos verticales y el suelo de un revestimiento impermeable.

SECCIÓN OCTAVA: GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

Art. 70 Relación con la normativa sectorial.

La regulación de estas Normas será de aplicación complementaria o subsidiaria, según los casos, en relación con las normas sectoriales existentes, y en particular con Norma NBE-CPI-96 de Protección contra incendios en los edificios, cuya aplicación será prevalente sobre la misma en caso de falta de coincidencia.

Art. 71 Clasificación.

1 A efectos de su regulación en estas Normas, se distinguen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Garaje-aparcamiento sobre espacios de dominio público.

Categoría 2ª. Garaje-aparcamiento bajo espacios de dominio público.

Categoría 3ª. Garaje-aparcamiento en manzana completa.

Categoría 4ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

Categoría 5ª. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

Categoría 6ª. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.

Categoría 7ª. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de las viviendas.

Categoría 8ª. Depósitos de vehículos usados.

2 Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) **Aparcamiento público:** Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b) **Aparcamiento para residentes:** Es el destinado en espacios públicos para la dotación de plazas de aparcamiento a zonas residenciales de casco antiguo, con carencias de plazas de aparcamiento. Su régimen de utilización predominante es el estable y podrán compatibilizarse con plazas de rotación hasta un veinticinco por ciento (25%) de la capacidad total del aparcamiento.

c) **Aparcamiento privado:** Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

Art. 72 Relación con otros usos.

1 El uso de garaje-aparcamiento resulta compatible con cualquier otro uso pormenorizado de los contemplados en estas Normas, debiendo los locales o espacios en los que se ubique cumplir con las condiciones establecidas en la presente Sección. Podrán implantarse, asimismo, en el subsuelo de la red viaria y de los espacios libres y dotaciones siempre que no supongan alteración de su carácter ni dificulten las condiciones de su implantación, conservación o mantenimiento, y en concreto la plantación en los espacios libres de especies vegetales (art. 94-a)-2ª del RUCyL/2004)

2 Por otra parte, los garajes-aparcamientos se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Art. 73 Dotación mínima según la clasificación del suelo.

1 En el suelo urbano con ordenación detallada, en todas las edificaciones de nueva planta, y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del veinte por ciento (20%), deberán preverse en los correspondientes Proyectos, como requisito indispensable para obtener la Licencia de edificación, la reserva mínima de plazas de aparcamiento que se señalan en esta Normas, en relación con el uso que se pretenda implantar.

2 En el suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado sin ordenación detallada, será el instrumento de planeamiento que haga esa ordenación detallada el que fije la reserva mínima de aparcamientos en relación con los usos del Sector, sin perjuicio de las reservas de suelo para aparcamientos exigidas en esos tipos de suelo por el art. 104 del RUCyL/2004.

Art. 74 Dotación mínima en suelo urbano con ordenación detallada en relación con los usos. Criterios de aplicación.

1 En relación con la superficie construida en alguno de los usos pormenorizados de estas Normas la reserva de aparcamientos será la siguiente:

a) **Vivienda:** Una plaza para automóviles tipo turismo por vivienda.

b) **Residencia comunitaria y hotelero:** Una plaza para automóviles tipo turismo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

c) **Industria y almacenaje:** Una plaza para vehículos tipo turismo por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida

o fracción y una para vehículos pesados por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

d) **Comercial:** Una plaza para automóviles tipo turismo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

e) **Oficinas:** Una plaza para vehículos tipo turismo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

f) **Terciario recreativo- Espectáculos:** Una plaza para vehículos tipo turismo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción o una plaza por cada quince (15) plazas de aforo del local o espacio destinado a estos usos, si el número resultante de este último cálculo fuera mayor.

g) **Otros usos no especificados:** Una plaza para vehículos tipo turismo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción.

2 Cuando en una parcela o edificio existan zonas destinadas a distintos usos, la reserva necesaria de plazas será el resultado de sumar las dotaciones mínimas aplicables a cada uso por separado. No obstante, cuando por aplicación de estos módulos, el número de plazas resultante sea igual o menor a seis (6), no será necesaria su reserva.

3 Las plazas de aparcamiento requeridas deberán resolverse en todo caso en el interior de la propia parcela a edificar, pudiendo implantarse en altura, suelo o subsuelo. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamientos públicos.

4 Cuando por las especiales características geométricas de las parcelas no resulte técnicamente posible la ubicación del número total de plazas de aparcamiento derivado de la aplicación de los módulos anteriormente señalados en la planta baja, primer sótano o segundo sótano, en las condiciones previstas en esta sección, se eximirá parcialmente de la señalada obligación de reserva, debiendo disponerse, exclusivamente, las plazas que resulten funcionalmente viables en alguna de esas plantas. La dificultad técnica para el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento deberá ser justificada en el Proyecto y esa circunstancia será evaluada por los servicios técnicos municipales.

5 El Ayuntamiento podrá, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o rehabilitación, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

6 En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, vinculadas al uso de los locales o edificios, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad, y no podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a las mismas.

7 Los edificios catalogados quedan exentos del cumplimiento de las reservas de aparcamiento señalado.

Art. 75 Plaza de aparcamiento.

1 Es el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) **Vehículos de dos ruedas:** Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) de anchura.

b) **Automóviles tipo turismo:** cuatrocientas setenta y cinco (475) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

c) **Vehículos para personas discapacitadas o con movilidad reducida:** Las dimensiones serán las fijadas por la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras.

d) **Vehículos industriales ligeros:** Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

e) **Vehículos industriales pesados y autobuses:** Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

2 Para las plazas de automóviles tipo turismo, con perímetro limitado por cerramientos por dos o tres caras, las dimensiones de las

plazas serán de cuatrocientas setenta y cinco (475) centímetros de longitud por doscientos ochenta (280) centímetros de anchura.

3 Podrán autorizarse garajes individuales en planta baja con unas dimensiones mínimas de cinco (5) metros de longitud por tres (3) por metros de anchura, con acceso directo desde la vía pública.

4 Cuando dentro de un espacio común de garaje se proyecten plazas cerradas con acceso individualizado sus dimensiones mínimas serán de cinco (5) metros de longitud por tres (3) metros de anchura.

5 Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los Proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción y apertura, de forma que se garantice el perfecto funcionamiento de las plazas previstas.

Art. 76 Accesos a garajes para vehículos y personas.

1 Los garajes-aparcamientos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de espera en su interior, previo a la desembocadura a la vía pública, destinado a mejorar las maniobras de acceso y salida, de tres (3) metros de ancho por cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso sensiblemente horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. En calles cuya latitud frente al edificio sea menor de doce (12) metros, la anchura de ese espacio de espera aumentará en un (1) metro y si fuera menor de siete (7) metros, en dos (2) metros.

2 Empleo de aparatos montacoches: Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno de estos aparatos por cada veinte (20) plazas o fracción, debiendo disponerse un espacio útil interior en el montacoches de doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho por cinco (5) metros de fondo de dimensiones mínimas. Cuando el acceso de vehículos sea exclusivamente a través de este sistema, habrá de establecerse un acceso independiente para peatones.

3 Cuando existan rampas de acceso rectas su pendiente no sobrepasará del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros.

4 Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados, podrán disponer de un solo acceso para vehículos. Habrán de tener también un acceso para peatones que podrá servirse de la misma puerta de acceso que los vehículos o de otra puerta practicada en aquélla, debiendo en ambos casos estas puertas ser susceptibles de abrirse desde el interior normalmente, sin necesidad de utilización de llaves o dispositivos eléctricos, aunque éstos hayan sido instalados para una mayor comodidad de los usuarios. También, podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, en las mismas condiciones del punto anterior. En el caso de que el acceso peatonal esté ubicado en otras zonas del edificio, deberá disponer de vestíbulo previo con doble puerta resistente al fuego y resortes de retención.

5 Los garajes-aparcamientos de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados, podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro para peatones, que puede consistir en una escalera de acceso desde el resto del inmueble o cualquier otra entrada dotada de vestíbulo previo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención.

6 En los garajes-aparcamientos de más de dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros. Tendrán además una salida de ataque y salvamento independiente de la escalera del edificio.

7 Se justificará expresamente en los Proyectos el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 77 Superficie, diseño interior y altura libre en garajes.

1 Se comprobará que la superficie útil total de garaje, incluidas zonas comunes de garaje, pasillos de circulación, rampas y otros, es

igual o superior al resultado de multiplicar por veinte (20) el número de plazas previsto.

2 Los pasillos de acceso y maniobra de los vehículos tendrán un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. Se permite reducir puntualmente la citada anchura de pasillo hasta los trescientos (300) centímetros, cuando el tramo de pasillo afectado sea exclusivo para circulación de vehículos, por no recaer directamente plazas al mismo, y no se requiera en consecuencia su utilización para efectuar maniobras de aparcamiento. Las anchuras de pasillo así señaladas para cada caso no podrán ser reducidas por ningún otro elemento constructivo puntual, tales como pilares, bajantes, instalaciones, conductos de ventilación o mobiliario.

3 La altura libre mínima será de doscientos veinte (220) centímetros. Las instalaciones podrán rebajar puntualmente esa altura en un máximo de veinte (20) centímetros, salvo en pasillos de circulación de vehículos.

Art. 78 Condiciones de higiene, construcción y seguridad de garajes.

1 Servicios sanitarios.

Los garajes-aparcamientos con superficie total comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados, dispondrán al menos de un aseo de superficie mínima de un metro y medio (1,50) cuadrados, dotado de inodoro y lavabo. Para superficies mayores se incrementará esta disponibilidad en un aseo de idénticas características por cada dos mil (2.000) metros cuadrados más o fracción. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

2 Protección contra incendios.

En el diseño de los garajes deberá justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa vigente sobre protección contra incendios en los edificios, en relación con la evacuación, compartimentación, estabilidad y resistencia al fuego.

3 Relación con otros recintos.

El garaje-aparcamiento se comunicará con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, agrupaciones de trasteros, trastero, etc., a través de un vestíbulo previo, y esos recintos tendrán acceso independiente.

4 Condiciones de ventilación.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en los términos que se establezcan en la normativa sectorial aplicable.

a) Se entiende por ventilación natural aquélla en la que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local.

b) Será ventilación forzada cuando exista un conjunto de elementos mecánicos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que cuando menos existan dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso. En este caso, será obligatorio, disponer de un aparato detector de CO por cada trescientos (300) metros cuadrados que accionen automáticamente dichas instalaciones, situándolos en los puntos más desfavorablemente ventilados.

c) La ventilación se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en al menos un (1) metro la altura máxima permitida para la parte del edificio de la que emerge y alejados quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de otros edificios. Si no fuera posible respetar la señalada distancia, deberá cumplir esa misma condición en relación con el edificio más alto incluido en ese mismo radio.

d) Cuando las soluciones anteriores fuesen de imposible aplicación, se admitirá también la posibilidad de que las chimeneas o patinillos desemboquen en zonas de uso o acceso peatonal, como son

los patios de manzana. En este caso, las chimeneas y patinillos deberán estar exentos, y a una distancia mínima de diez (10) metros de cualquier edificación, incluidas la edificación propia y las colindantes, y su altura de coronación no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros desde la superficie transitable.

5 Condiciones de iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. En los garajes de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie será obligatoria la instalación de alumbrado supletorio de emergencia con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los garajes de más de seis mil (6.000) metros cuadrados existirá además una señalización reflectante en el suelo. En cualquier caso se cumplirá la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

6 Instalaciones de protección contra incendios.

a) Se dispondrán conforme a la normativa sectorial que se encuentre vigente en cada caso, NBE-CPI-96 o norma que la sustituya. Igualmente deberán acomodarse al texto reglamentario que en materia de regulación de instalaciones de protección contra incendios sea aplicable en cada caso. Los propietarios de las edificaciones vendrán obligados a su mantenimiento.

b) En los casos en que sea preceptivo dotar los locales de garaje-aparcamiento de bocas de incendio o equipos de manguera, será preciso documentar en el Proyecto Técnico las presiones de servicio que la red municipal de agua garantizan en cada caso, previa consulta al servicio correspondiente, asegurando la eficacia de la instalación. En caso de que la presión fuere insuficiente, será preciso dotar la red interior de los correspondientes equipos de presurización, conforme a la normativa vigente, debiendo preverse, si fuese necesario, el grupo electrógeno autónomo que garantice el funcionamiento de la instalación ante una posible interrupción del fluido eléctrico.

7 Condiciones de vertidos.

Los locales destinados al uso de garaje-aparcamiento deberán, en todo caso, en su acometida a la red general de saneamiento, estar dotados de un sistema eficaz de depuración de grasas y de control de vertidos.

Art. 79 Condiciones de los aparcamientos al aire libre.

1 Accesos.

a) Todo espacio de aparcamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas, mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad, principalmente para los peatones, y sea suficiente para facilitar el acceso y salida a los vehículos, teniendo en cuenta la organización del tráfico rodado.

b) Los aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil, deberán disponer en todos sus accesos de un espacio de espera o meta, de tres (3) metros de ancho por cinco (5) de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, dirigido a facilitar las maniobras de incorporación o salida del recinto.

2 Relación con otros usos.

Queda prohibido también todo almacenamiento dentro de las plazas de aparcamiento o de los elementos comunes de circulación, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de éstos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de vehículos.

3 Integración en el medio urbano.

Se evitará que su ubicación interrumpa la continuidad de la trama urbana de espacios públicos. A partir de diez (10) plazas de estacionamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano, mediante plantación de arbolado, setos de jardinería, taludes, mobiliario urbano, etc. La iluminación utilizada para alumbrar estos espacios no producirá deslumbramientos que ocasionen molestias a las zonas residenciales próximas. En las áreas públicas de estacionamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.

4 Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de la plaza de aparcamiento, rampas y pasillos de circulación y maniobra serán las mismas que las indicadas para los garajes.

5 Materiales y plantación de arbolado.

Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados. A partir de diez (10) plazas de aparcamiento se diseñarán de modo que incorporen entre las plazas, o contiguos a ellas, en alcorques y protegidos hasta la altura de un (1) metro, árboles preferentemente de hoja perenne en número mínimo de un (1) árbol por cada tres (3) plazas de aparcamiento.

Art. 80 Condiciones específicas para las actividades complementarias o anejas al de garaje-aparcamiento.

En el caso de que en los locales regulados en esta Sección se pretendan desarrollar otras actividades o prestar otros servicios distintos a los de mera guarda y custodia de los vehículos, dichos locales deberán respetar, además de las condiciones generales y específicas que por sus características, tipo y categoría les resulte de aplicación, las demás contenidas en este artículo en función de tales actividades o servicios complementarios y las de la normativa sectorial que resultase aplicable. No obstante, en ningún caso la superficie dedicada a dichas actividades complementarias o anejas podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie dedicada a garaje-aparcamiento y se deberá observar el estricto cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental referida a eliminación de residuos. Como actividades complementarias se especifican las siguientes:

a) Engrase y lavado.

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales.

b) Reparación de vehículos.

Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que se señalan en las Normas Generales. Deberán estar aislados del resto del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro al exterior para los operarios.

c) Carga de baterías.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente. Su instalación y servicio deberá cumplir además todas las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente.

d) Prueba de motores

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por la Ordenanza 4ª de Zona de actividades económicas.

e) Suministro de combustibles.

Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos surtidores de combustibles en el interior de los garajes o aparcamientos.

Art. 81 Condiciones específicas para los depósitos de vehículos usados.

a) El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento, que en ningún caso podrá ser en suelo clasificado como urbano, todo ello de acuerdo con la normativa sectorial existente sobre la materia.

b) Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes, y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

c) Deberán disponer de la correspondiente autorización de vertidos, y de una arqueta de control de los mismos.

CAPÍTULO. III. REGULACIÓN DETALLADA DE LOS USOS DOTACIONALES.

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL DE LOS USOS DOTACIONALES.

Art. 82 Definición

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su educación, su enriquecimiento

cultural, su salud, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida urbana tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

Art. 83 Clasificación de usos globales y pormenorizados dotacionales.

A los efectos de su distribución espacial y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases o usos globales de dotaciones, conforme a los conceptos de la Disposición Adicional única-f) del RUCyL/2004, diferenciando los usos pormenorizados incluidos en cada una de ellas:

1 Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como el transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementaria del viario

2 Servicios urbanos: Sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios generales o de interés general. Se distinguen las siguientes:

2.1. Servicios públicos urbanos:

2.1.1. Mantenimiento y limpieza.

2.1.2. Ferias

2.1.3. Cementerios y Servicios funerarios.

2.1.4. Telecomunicaciones.

2.1.5. Transporte.

2.1.6. Mercados de abastos

2.1.7. Mataderos.

2.1.8. Estaciones de servicio.

2.1.9. Seguridad ciudadana.

2.1.10. Defensa.

2.2. Infraestructuras.

2.2.1. Abastecimiento de agua

2.2.2. Saneamiento y depuración

2.2.3. Energía eléctrica

2.2.4. Gas

2.2.5. Telefonía y cable

2.2.6. Recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos

3 Zonas verdes y espacios libres públicos: Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Las zonas verdes son, dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales. Se distinguen las siguientes categorías:

3.1. Parques urbanos y metropolitanos.

3.2. Jardines y áreas ajardinadas.

4 Equipamientos: Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencia, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas de vegetación complementaria de los equipamientos. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados de equipamiento:

4.1. Deportivo.

4.2. Enseñanza.

4.3. Sanidad y salud.

4.4. Asistencia y bienestar social.

4.5. Cultural.

4.6. Religioso.

4.7. Espectáculos.

4.8. Administrativo.

4.9. Coyuntural.

Art. 84 Clasificación de Categorías de usos dotacionales.

Se pueden distinguir las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. En edificio exclusivo

Categoría 2ª. Edificio compartido con otros usos

Categoría 3ª. En edificio de uso residencial

Categoría 4ª. Al aire libre

Art. 85 Flexibilidad de la calificación

1 El uso dotacional en sus clases equipamiento y servicios urbanos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada clase permite el cambio de categoría, según lo regulado en este artículo, excepto para las categorías de equipamiento deportivo y de ocio y espectáculos que solo podrán intercambiarse entre sí.

2 Para la sustitución de una categoría de equipamiento o servicio urbano existente, entendiéndose por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuando a falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3 El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada categoría de usos de las clases dotacionales de equipamientos y servicios urbanos.

Art. 86 Carácter de las dotaciones

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

a) Dotación general: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio. El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

b) Dotación local: Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales. El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

c) Dotación privada: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

Art. 87 Regulación

1 Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en los planos de ordenación de la Revisión del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas.

2 Si las características necesarias para la edificación de uso dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la

aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de carácter local y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de carácter general se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.

3 Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.

4 Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas. Cuando la parcela con calificación de equipamientos o de servicios urbanos no estuviera incluida en ninguna zona objeto de alguna de las ordenanzas, ni regulado su aprovechamiento específicamente en estas Normas se entenderá sometida a las condiciones para obras de nueva planta con una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela neta.

5 Las parcelas dotacionales incluidas en suelo rústico se regularán por el régimen propio de ese tipo de suelo en las presentes Normas.

6 La altura libre mínima de pisos será de trescientos (300) centímetros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

7 Cuando el uso dotacional se ubique en situación correspondiente a las Categorías 2ª o 3ª cada uso deberá disponer de sus accesos, escaleras y ascensores de uso exclusivo y directamente comunicados con viario o espacio libre público.

8 Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar y a las señaladas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y normativa de desarrollo.

SECCIÓN SEGUNDA. VÍAS PÚBLICAS.

Art. 88 Definición.

Son los espacios de dominio y uso público o de titularidad privada, destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios. Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:

1 Viario: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales. Dentro del viario se puede distinguir:

- a) Calles de tráfico rodado (vehículos a motor, carriles bici).
- b) Calles de coexistencia (vehículos y peatones).

2 Áreas de acompañamiento al viario

Aquellos espacios públicos o de titularidad privada, libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en el viario, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social. Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

a) Áreas estanciales. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.

b) Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada. Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

Art. 89 Condiciones generales de la red viaria.

1 Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que

se representan en la documentación de la Revisión del Plan General y sus planeamientos de desarrollo:

2 Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en los planos de ordenación cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

3 En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

4 En los terrenos de la red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso de infraestructura, así como instalaciones ligadas a la vía pública, quioscos, teléfonos, etc.

5 Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

6 Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la legislación ambiental de Castilla y León (Decreto Legislativo 1/2000).

7 El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).

8 Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica, producidos por el tráfico rodado.

Art. 90 Condiciones específicas del viario

1 Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.

2 Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo rústico, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que la Revisión del Plan General establece.

3 El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se derivan de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

4 En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

5 Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo cuando las circunstancias técnicas que concurren lo desaconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

6 Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

a) Para el viario general:

—Anchura mínima: dieciocho (18) metros entre alineaciones.

—Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior, trescientos (300) centímetros.

b) Para el viario local:

—Anchura mínima: seis (6) metros entre alineaciones

—Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior, un (1) metro.

No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

7 El diseño del viario representado en la documentación gráfica de la Revisión del Plan General, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente una modificación de la misma.

8 La pavimentación del viario cumplirá las siguientes condiciones: La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Art. 91 Condiciones específicas de las calles de coexistencia.

1 Son calles de coexistencia aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto, un carácter local y específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2 Ninguna calle de coexistencia podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3 Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del propio de los vehículos deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4 Las entradas y salidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia tráfico se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

5 Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.

6 Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por los vehículos.

Art. 92 Condiciones específicas de las áreas de acompañamiento al viario.

a) Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

b) Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

c) La variación de la disposición de aquellas áreas de acompañamiento que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad e idoneidad de la variación propuesta, sin que presente modificación del planeamiento general.

Art. 93 Estacionamientos en la red viaria

1 Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (a uno o ambos lados):

Aparcamiento en línea, doscientos veinte (220) centímetros.

Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.

Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

b) Bidireccional:

Aparcamiento en línea, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

Aparcamiento en batería, setecientos treinta (730) centímetros.

Aparcamiento en espina, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

2 Se deberá prever cada tres (3) plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol, cuyo tronco estará debidamente protegido de golpes o agresiones que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, sirva para pautar la posición de los mismos.

SECCIÓN TERCERA. SERVICIOS PÚBLICOS.

Art. 94 Condiciones específicas del servicio de mantenimiento y limpieza.

1 Definición

Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

2 Condiciones

a) Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en la presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan al servicio de limpieza y mantenimiento (oficinas, etc.).

b) Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

c) Solo se admitirán en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.

d) Deberán resolver en el interior de la edificación o parcela, el recinto necesario que albergue el parque de vehículos dedicados a la prestación del servicio.

Art. 95 Condiciones específicas de las ferias.

1 Definición

Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

2 Condiciones

a) Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan los recintos feriales.

b) Se admitirán solo en Categorías 1ª y 4ª.

c) Su edificabilidad no superará un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

d) El resto de condiciones se definirán mediante la redacción de un Plan Especial.

Art. 96 Condiciones específicas de los cementerios y servicios funerarios

1 Definición

Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

2 Condiciones

a) Se atenderán a sus reglamentaciones específicas y en particular al Decreto 16/2005 por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regu-

lado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan los servicios funerarios.

b) Se admitirán solo en Categoría 1ª y 4ª.

c) Los tanatorios deberán ubicarse en parcela exclusiva.

d) Su edificabilidad no superará un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

Art. 97 Condiciones específicas de los centros básicos de transporte

1 Definición

Comprenden el suelo, edificios, naves y servicios complementarios destinados a facilitar el transporte de viajeros e intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte. Comprenden igualmente el intercambio modal de cargas, estacionamiento de vehículos pesados, así como los trabajos auxiliares para la preparación de mercancías para su transporte.

2 Condiciones

a) Los terrenos calificados como centro básico de transporte tendrán la consideración de sistema general.

b) La edificabilidad de estas instalaciones no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo.

c) La ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

d) La altura máxima de la edificación sobre rasante será de diez (10) metros.

e) En todos los casos se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

f) El uso de aparcamiento público no computará a efectos de edificabilidad.

g) Para el desarrollo de los terrenos calificados como Centro básico de transporte será preceptiva la redacción de un Plan Especial en el que se analice el impacto de su funcionamiento en el sistema de transporte.

h) En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes de la edificación.

i) Podrán instalarse centros básicos del transporte en los terrenos de uso dotacional en su clase transporte y comunicaciones en las categorías de red viaria, además de los expresamente calificados por el planeamiento.

Art. 98 Condiciones específicas de los mercados de abastos.

1 Definición.

Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población, como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

2 Condiciones.

a) Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan el mercado de abastos.

b) Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

c) Se admitirán, solo en Categoría 1ª.

d) Se dispondrá, por cada diez (10) puntos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura mínima de tres (3) metros, y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) metros de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de los vehículos.

e) Deberán igualmente disponer, en aquéllos que sean de pública concurrencia, al menos una (1) plaza de aparcamiento para vehículos tipo turismo por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Art. 99 Condiciones específicas de las estaciones de servicio y suministro de carburantes.

1 Definición.

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se definen dos tipos diferenciados de establecimientos destinados a estos usos:

a) Estaciones de servicio: Son las instalaciones destinadas a la venta y suministro al público de combustibles líquidos para automoción y otros productos de semejante destino que cuenten con un mínimo de dos aparatos surtidores (aunque ellos sean de multiproducto), pudiendo contar además con equipos para el suministro de agua y aire. Podrán disponer también de servicios complementarios para el automóvil, como instalaciones de lavado y engrase, así como otros servicios característicos de atención al cliente, como son pequeño bazar o tienda complementarios.

b) Unidades de suministro de carburantes: Instalaciones con la misma finalidad anterior pero que cuentan exclusivamente con un único aparato surtidor.

2 Condiciones de emplazamiento.

a) Las estaciones de servicio se implantarán como uso exclusivo en parcelas calificadas como sistema local en el suelo urbanizable desarrollado por la ordenación detallada.

b) Podrán emplazarse unidades de suministro, al servicio exclusivo de agrupaciones de actividades empresariales o industriales para su suministro propio, en cualquier clase y categoría de suelo, calificado como industrial o como un uso vinculado al transporte público a excepción del suelo rústico.

c) Cualquiera que sea la clase de instalación que se pretenda, el expediente que se tramite al efecto contendrá la definición de las zonas y puntos de acceso de vehículos a la misma y las áreas de maniobra y espera previstas, tanto para los vehículos de sus usuarios como las de los vehículos de abastecimiento a la misma.

d) Las estaciones de servicio situadas en la actualidad en el suelo urbano podrán modernizar sus instalaciones pero sin aumentar la capacidad de almacenamiento de combustible de que estuvieran dotadas a la entrada en vigencia de la Revisión del Plan General.

3 Otras condiciones para su implantación.

a) Para la implantación de estaciones de servicio definidas en esta Sección, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas, sin perjuicio de otras condiciones contenidas en estas Normas, relativas al sistema de Servicios Urbanos:

–Se deberá disponer de una parcela con superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados, en el caso de que no se prevea la instalación de servicio de lavado de coches, y de mil quinientos (1.500) metros cuadrados si se pretende la instalación de este servicio.

–La ocupación máxima será la equivalente a un veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de la parcela neta. La altura máxima edificable será la correspondiente a dos (2) plantas de altura, equivalentes a siete (7) metros, medidos en cualquier punto de la parcela y de nueve (9) metros para los elementos de marquesina o cubierta general de las mismas.

b) Para la implantación de unidades de suministro definidas en esta Sección se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

–La superficie neta de parcela a destinar a este uso será como mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.

–La edificabilidad máxima materializable no podrá ser superior a quince (15) metros cuadrados, cualquiera que sea la superficie real de la parcela, debiendo disponerse dicha edificación con una altura máxima de una (1) planta, equivalente a cuatro (4) metros de altura, medida en cualquier punto de la parcela.

4 Cumplimiento de la normativa sectorial.

Se cumplirán además todas aquellas condiciones que vengan impuestas por la reglamentación sectorial que resulte de aplicación, así como aquellas otras que pudieran exigirse por el organismo responsable de la carretera a cuyo servicio se pretende la instalación. Deberán cumplir el control de vertidos y deberán disponer de una arqueta de control de vertidos. Asimismo, deberá acreditarse, en el proyecto técnico correspondiente, que las condiciones de implantación,

en materia de acceso y salida de vehículos, no alteren la funcionalidad de la vía a cuyo servicio se pretende la instalación.

Art. 100 Condiciones específicas del servicio de seguridad ciudadana

1 Definición.

Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

2 Condiciones.

a) Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan a la seguridad ciudadana.

b) Solo se admitirán en las Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

c) Deberán resolver en el interior de la edificación o parcela, el recinto necesario que albergue el parque de vehículos dedicados a la prestación del servicio.

d) No se superará una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

Art. 101 Condiciones específicas del servicio de defensa.

1 Definición

Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquéllos otros destinados a centros penitenciarios.

2 Condiciones

a) Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan a la defensa y justicia.

b) Se admitirán solo en las Categorías 1ª y 4ª.

c) No se superará una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

Art. 102 Condiciones comunes a todos los tipos de infraestructuras.

1 Condiciones de desarrollo.

a) Tanto el planeamiento que desarrolle este planeamiento general como cualquier Proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

b) El Ayuntamiento podrá establecer, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

2 Condiciones de ejecución.

a) Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesario la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones de este planeamiento general sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

b) La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación en vigor.

c) En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas de cada infraestructura.

3 Regulación

a) Las parcelas calificadas de uso dotacional clase infraestructuras existentes a la entrada en vigor de esta Revisión se regularán según las condiciones de la ordenanza propia de la zona en que estén incluidas.

b) Las nuevas parcelas que se califiquen tendrán como edificabilidad máxima un metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta ($1\text{m}^2/\text{m}^2$) y su altura máxima permitida será de nueve (9) metros.

c) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones con infraestructuras existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para seguir acogiendo la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

d) La clase infraestructuras permite el cambio de uso entre sus diferentes categorías. Para la sustitución de una infraestructura existente por otra se requerirá, tanto de los Servicios Municipales como de la compañía suministradora o institución gestora del servicio, justificar la necesidad de dicha sustitución y que la prestación del servicio sustituido no se ve afectada en su correcto funcionamiento y cobertura.

e) Se admite como uso complementario el dotacional en la clase servicios urbanos en todas sus categorías y en la clase equipamiento en la categoría administrativo.

Art. 103 Condiciones específicas de la infraestructura de abastecimiento de agua

A lo largo de las principales conducciones del plano general de Infraestructuras y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbres siguientes:

1 Banda de Infraestructura de Agua: Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación en ellas las siguientes condiciones:

a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre ellas, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.

2 Franjas de Protección: Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las Bandas de infraestructuras. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el Órgano competente de la Administración. En estas bandas está prohibido realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones.

3 Se estará igualmente a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Art. 104 Condiciones específicas de la infraestructura de saneamiento y depuración

Se estará a lo dispuesto en la regulación contenida en las determinaciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia, así como a lo dispuesto en estas Normas en relación con la Protección del medio ambiente urbano.

Art. 105 Condiciones específicas de la infraestructura de energía eléctrica

1 Alcanzan estas condiciones a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de las líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2 En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberán implantarse en los lugares que se señalen

por el planeamiento pasillos eléctricos, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjera alguno de los supuestos previstos en la legislación vigente, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el ha contemplado el planeamiento general, así como que con ella no se dañan las condiciones que en la Revisión del Plan General se propusiera mantener o mejorar.

3 En los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de la clase infraestructuras y de la clase transporte y comunicaciones, en todas sus categorías, siempre que no den lugar a edificaciones ni interfieran el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

4 En el suelo urbanizable, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos. Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el enterramiento de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

5 Los Proyectos de Urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

6 En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurren por los pasillos eléctricos. La ejecución de las obras de enterramiento necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes, o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7 En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin cumpliendo las instrucciones de seguridad que se señalen.

8 En suelo urbano y suelo urbanizable delimitado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública.

b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial y en el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

9 Los tendidos eléctricos de alta tensión, serán sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Comunidad

de Castilla y León por estar comprendidos entre los supuestos incluidos en el Anexo I del Decreto Legislativo 1/2000 de Castilla y León.

Art. 106 Condiciones específicas de la infraestructura de gas.

1 En aquellas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres limitaciones y demás condiciones reguladas en las disposiciones legales sectoriales de aplicación, así como la normativa de la compañía suministradora.

2 El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Art. 107 Condiciones específicas de la infraestructura de telecomunicaciones.

1 En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables, para la infraestructura de telecomunicaciones, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

2 A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

3 En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a) Dicha construcciones se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.

b) Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los locales en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

Art. 108 Condiciones específicas de la infraestructura de recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos

1 La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a las disposiciones legales vigentes así como a las determinaciones de estas Normas en relación con la protección del medio ambiente urbano.

2 Las instalaciones que acojan el tratamiento de los residuos sólidos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

3 Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

4 En todos los planeamientos de desarrollo del suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable se ubicarán zonas especialmente destinadas al almacenamiento de los contenedores de recogida de residuos sólidos urbanos.

SECCIÓN CUARTA. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Art. 109 Condiciones específicas de los parques urbanos.

1 Definición

Son zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito urbano.

2 Condiciones

a) La zona ajardinada o forestada deberá mantener la primacía sobre la acondicionada por la urbanización y el diseño deberá dar

prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población, dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

b) Los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, cultural y de exposición sin edificación como usos compatibles, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

c) Cuando la superficie del parque sea superior a cinco (5) hectáreas, podrá disponer de los usos e instalaciones permitidos por el art. 94.1.a), del RUCyL/2004, especialmente el uso deportivo, terciario recreativo, equipamiento cultural y educativo, con las condiciones sobre edificación y aparcamiento que exige dicho artículo.

Art. 110 Condiciones específicas de los jardines y áreas ajardinadas

1 Definición

Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de espacio y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

2 Condiciones

a) En planeamientos de desarrollo cumplirán las indicadas en el art. 105-2 del RUCyL/2004.

b) El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

c) Solo se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares al servicio del espacio libre y previo informe de los servicios municipales, tales como aseos, casetas de almacén de útiles de jardinería, etc.

d) No obstante, en jardines y áreas ajardinadas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, se permitirán los usos y construcciones indicadas antes para los parques que superen esa misma superficie.

e) Se admite el uso de garaje bajo rasante, conforme con la excepción del art. 94-2 del art. 94-2 del RUCyL/2004, en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

f) Desde los jardines y áreas ajardinadas se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

SECCIÓN QUINTA. EQUIPAMIENTOS.

Art. 111 Condiciones específicas del equipamiento deportivo.

1 Definición

Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

2 Condiciones

a) Su ubicación característica será en Categorías 1ª o 4ª. En Categorías 2ª y 3ª, el equipamiento deportivo solo podrá ocupar la planta baja, y las plantas primera o semisótano cuando éstas se encuentren unidas funcionalmente a la planta baja. También podrán ubicarse al aire libre en azoteas de edificios, y nunca en los espacios de bajo cubierta.

b) En cualquier situación, los locales que se instalen en plantas de sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y su uso estará subordinado al principal de equipamiento y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

c) La altura mínima será la que requiera el carácter de la instalación, que nunca podrá ser inferior a tres (3) metros, y sin superar la altura máxima permitida en la ordenanza de la zona en que se encuentre.

d) En ausencia de otra normativa específica se tomará como referencia el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982).

Art. 112 Condiciones específicas del equipamiento de enseñanza.

1 Definición

Comprende las actividades regladas y no regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales, así como las actividades de investigación.

2 Condiciones

a) Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso, la del uso terciario en su clase de oficinas en lo que le fueren de aplicación.

b) Los centros escolares, universitarios y de investigación solo se admitirán en la Categoría 1ª.

c) En los edificios en los que exista también el uso de vivienda u otros usos, sólo podrán instalarse centros de menor entidad, como academias y similares. Podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local de nivel inferior. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes ni disponer de superficie mayor que la del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados. El uso de los semisótanos y sótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario tal como uso de almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos etc.; en ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula o espacio docente o similar.

d) Los locales situados en planta baja y planta primera de edificios de vivienda, tendrán una altura libre mínima de doscientos ochenta (280) centímetros.

e) Los equipamientos educativos existentes que hayan agotado la edificabilidad podrán aumentar su edificabilidad en un veinticinco por ciento (25%), mediante obras de ampliación, para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad.

f) Las academias o similares dispondrán de servicios higiénicos con la misma proporción indicada para el uso de oficinas. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, y deberán instalarse con un vestíbulo previo de aislamiento.

g) En todos los centros educativos, en la Categoría 1ª, se dispondrá una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para aparcamiento de bicicletas.

h) Asimismo los equipamientos educativos dedicados a Enseñanza Primaria o Secundaria, en Categoría 1ª, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque, de un (1) autobús por cada doscientos cincuenta (250) plazas escolares, o fracción superior a ciento veinticinco (125), y de cinco (5) plazas para el aparcamiento de automóviles para visitas.

Art. 113 Condiciones específicas del equipamiento de sanidad y salud.

1 Definición

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales domésticos. Se incluyen en este equipamiento también las clínicas veterinarias.

2 Condiciones

a) Los equipamientos en Categorías 2ª y 3ª, dispondrán de acceso independiente y sólo podrán ubicarse en planta baja, y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de los otros usos, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

b) Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes ni disponer de superficie mayor que la del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados.

c) Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tal como almacenes, archivos, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc. En ningún caso podrán situarse bajo rasante dependencias accesibles al público.

d) Cuando dispongan de equipamientos en los que se haga uso de técnicas de radiación, quedará sujeto al régimen regulado en el Anejo V de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Art. 114 Condiciones específicas del equipamiento de asistencia y bienestar social.

1 Definición

Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

2 Condiciones

a) Dentro de este uso, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. En este caso el edificio estará exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

b) En el caso de residencias de ancianos, las condiciones de aplicación serán las de la normativa autonómica del Decreto 14/2001 de 18 de enero, regulador de las condiciones y requisitos para la autorización y el funcionamiento de los centros de carácter social para personas mayores.

c) Con carácter supletorio y para cualquiera de las otras variedades análogas al uso residencial las condiciones serán del uso terciario en su categoría hotelero de estas Normas. En las que tengan carácter diferente del residencial las condiciones serán las correspondientes al uso de oficinas de estas Normas.

d) Como norma general en plantas inferiores a la baja podrán ubicarse locales que no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y cuyo uso esté subordinado al principal de equipamiento que se desarrolle sobre rasante, y tendrán respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.

e) En los edificios con uso residencial en su categoría vivienda, el equipamiento solo podrá ocupar la planta baja, y la primera cuando ésta se encuentre unida funcionalmente al local del nivel inferior.

Art. 115 Condiciones específicas del uso cultural.

1 Definición

Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

2 Condiciones

a) Como norma general el equipamiento, podrá ubicarse en planta baja, plantas de pisos, y cuando se localice en edificio exclusivo también en semisótano.

b) En edificios con uso residencial en su categoría vivienda, el equipamiento solo podrá ocupar la planta baja, y la primera cuando ésta se encuentre unida funcionalmente al local del nivel inferior.

c) En cualquier situación, los locales que se instalen en plantas de sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y su uso estará subordinado al principal de equipamiento y

tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.

d) En ausencia de regulación sectorial dispondrá al menos de los servicios sanitarios y el resto de condiciones higiénicas exigidos en estas Normas para el uso terciario-recreativo.

Art. 116 Condiciones específicas del equipamiento religioso

1 Definición.

Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

2 Condiciones.

a) Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso las del uso residencial en lo que le fuere de aplicación.

b) Los equipamientos en Categorías 2ª y 3ª dispondrán de acceso independiente, y sólo podrán ubicarse en planta baja, y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de los otros usos salvo en caso de emergencia. En general, los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste, un carácter secundario.

c) En ausencia de regulación sectorial dispondrá al menos de los servicios sanitarios y el resto de condiciones higiénicas exigidos en estas Normas para el equipamiento cultural.

Art. 117 Condiciones específicas del equipamiento de espectáculos.

1 Definición

Comprende los locales e instalaciones dedicados al recreo de las personas tales como parques zoológicos, parques de atracciones, auditorios, etc.

2 Condiciones

a) Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y en especial el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982). Con carácter subsidiario respecto a ese Reglamento se tendrán en cuenta las del uso terciario en su clase recreativo en lo que le fuere de aplicación

b) Solo podrán emplazarse en Categorías 1ª y 4ª.

Art. 118 Condiciones específicas del equipamiento administrativo

1 Definición

Comprende las actividades prestadas por las distintas Administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público.

2 Condiciones

a) Serán de aplicación las condiciones del uso terciario en su clase oficinas regulado en las presentes Normas, así como las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

b) En ausencia de regulación sectorial dispondrá al menos de los servicios sanitarios y el resto de condiciones exigidos en estas Normas para el uso de oficinas.

Art. 119 Condiciones específicas para la asignación coyuntural de equipamientos.

1 Definición

Comprende aquellos locales e instalaciones que pueden albergar más de un uso dotacional de equipamiento, y en los que la dedicación a un uso concreto puede tener carácter coyuntural.

2 Condiciones

a) De entre los usos que albergue, el principal deberá ocupar al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida total.

b) Cada uno de los usos deberá cumplir las disposiciones legales vigentes de carácter sectorial que le sea de aplicación.

c) Cada uso deberá igualmente cumplir las condiciones que le son propias de aplicación por su clase, reguladas en el presente artículo, en proporción a la superficie que ocupen.

d) Solo se permiten equipamientos de estas características en Categorías 1ª y 4ª.

TÍTULO. IV CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Art. 120 Vinculación y documentación de Proyectos de Urbanización.

1 Las Normas detalladas en este Capítulo serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

2 Con excepción de los redactados por funcionarios de la Administración, los Proyectos deberán estar redactados por Técnico Competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente, contendrán la documentación mínima que al respecto se especifica en las presentes Normas Generales, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de mayor rango o necesaria para la tramitación ante otras Administraciones.

3 La documentación mínima que con carácter general deberán incluir los Proyectos de Urbanización es la siguiente:

- Memoria general.
- Propiedad de los terrenos afectados.
- Anejos de cálculo de instalaciones, firme, obras de fábrica, estructuras... que se incluyen en Proyecto.
- Justificación de precios.
- Estudio geotécnico o justificación en su caso de no necesidad del mismo.
- Plan de control de calidad.
- Plazo y plan de ejecución de obras.
- Pliego de condiciones.
- Planos: Situación, Emplazamiento, Estado actual, Planeamiento urbanístico, Propiedades, Servicios existentes, Planta y detalles de instalaciones, perfiles longitudinales y transversales, Planta y sección de pavimentación (detalle de firme), Plano de accesibilidad y Propuesta de ordenación de tráfico y señalización.
- Mediciones.
- Cuadro de precios (nº 1 y nº 2).
- Presupuesto de ejecución material y contrata.
- Estudio de seguridad y salud.

4 La base topográfica sobre la que debe realizarse el plano de replanteo estará actualizada, con definición de escala 1/500, salvo justificación y aceptación por los Servicios Técnicos Municipales, debiendo figurar en la misma todos los elementos que a dicha escala puedan tener representación gráfica y aquéllos que, sin cumplir esta condición, por su importancia y singularidad, sea necesario reflejar en la misma. En este caso se grafiarán mediante signos convencionales, especificando su significado en la simbología.

5 Las curvas de nivel se trazarán en función de las características del Proyecto cada cincuenta (50) o cien (100) centímetros. Las determinaciones de planeamiento se grafiarán sobre la base topográfica teniendo en cuenta, además de las dimensiones, los criterios de éste al cambiar de escala en lo referente a: límites de propiedad, prolongación de alineaciones, paralelismo y ortogonalidad y referencias a elementos existentes.

6 La documentación se presentará tanto en soporte papel como en soporte informático, utilizando programas o formatos comerciales de alta difusión.

Art. 121 Características del sistema viario.

1 Las características de las vías de nueva creación del sistema general viario que se definen en la Revisión del Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legisla-

ción sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

2 En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. En caso de indefinición, la anchura mínima entre alineaciones para este viario será de seis (6) metros, salvo excepciones y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3 Se cumplirá en el diseño de la red viaria y estacionamiento las condiciones recogidas en relación con la red viaria en el Título III de estas Normas dedicado las Condiciones Generales de los Usos.

Art. 122 Características de los firmes de vías públicas.

1 Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

2 Tipos de vías en relación con el tráfico.

En función del número medio diario de vehículos pesados que se prevé que circularán por la vía proyectada durante el primer año de puesta en servicio, se definen cinco tipos de vías.

TO	Vp>2000	Travesías Carreteras.
T1	800<Vp<2000	Arterias principales.
V3	200 <Vp<800	Calles comerciales.
V4	50<Vp<50	Calles residenciales.
V5	Vp<5	Mixtos o peatonales.

(Donde Vp significa el número de vehículos pesados que circulará por la vía en un sentido, cada día, durante el primer año de puesta en servicio).

3 Clasificación de la explanada.

Según la capacidad portante de la explanada y concretamente del índice C.B.R. de los materiales que la forman se clasifican las explanadas en los siguientes tipos:

- E1.- Suelos adecuados con índice C.B.R. superior a cinco (CBR>5).
- E2.- Suelos adecuados o seleccionados índice C.B.R. superior a diez (CBR>10).
- E3.- Suelos seleccionados con índice C.B.R. superior a veinte (CBR>20).

(Cuando no se haya justificado el tipo de explanada por medio de ensayo se tomará la correspondiente al tipo E1).

4 Clasificación de capas de base.

En la ejecución de los firmes se admitirá la posibilidad de utilizar: Bases granulares B, Bases de grava cemento C, Bases asfálticas A, o Bases de hormigón F. Preferentemente se utilizarán bases granulares.

5 Calzadas.

En la ejecución del firme se considera la posibilidad de elegir secciones estructurales con pavimentos de: Hormigón F, Materiales asfálticos A, Piezas de hormigón P, o Piedra natural PN. Preferentemente se utilizarán pavimentos de materiales asfálticos para tráfico rodado, adoquines de hormigón para tráfico mixto y baldosa de terrazo o baldosa pétreas para calles peatonales. En el caso del viario incluido en áreas de uso agrícola o vinculadas al uso y disfrute del medio natural (zonas verdes, áreas deportivas, etc), se permite el uso de zahorra natural o de zahorra artificial caliza. En cualquier caso se tendrán en cuenta los tipos de pavimentos existentes en las inmediaciones y se propondrán los de similares características a ellos siempre que cumplan las calidades reseñadas. Asimismo, el diseño del firme cumplirá las limitaciones de la Instrucción Española de Carreteras para el dimensionado de firmes, el Manual Técnico de Proyecto, Diseño y Uso de Euroadoquines, o referencias técnicas similares en función del pavimento a utilizar.

6 Aceras.

Todas las obras de ejecución de aceras deberán cumplir los siguientes mínimos:

- a) Compactación del terreno natural, (cuando la acera no se ejecute sobre la plataforma previa de la calzada).
- b) Ejecución de una base compacta de zahorra de espesor no inferior a quince (15) centímetros.
- c) Ejecución de una solera de hormigón no inferior a quince (15) centímetros.
- d) Pavimentación con baldosas de terrazo, piedra natural, adoquín, hormigón tratado.
- e) Colocación de bordillos prefabricados o de piedra natural según los casos.

Art. 123 *Abastecimiento de agua.*

1 Las normas contenidas en este artículo serán complementarias respecto de las normas sectoriales establecidas o que puedan establecer las administraciones públicas o las empresas concesionarias del servicio, las cuales prevalecerán sobre las aquí señaladas en los aspectos que sean de su competencia.

2 Se cumplirán con carácter general las reglas del Título III de estas Normas sobre las Condiciones Generales de Uso en relación con las condiciones comunes a todos los tipos de infraestructuras y las condiciones específicas de la infraestructura de abastecimiento de agua.

3 En la redacción del planeamiento de desarrollo las provisiones mínimas según los tipos de suelo serán las siguientes:

a) En Sectores de uso global residencial será de trescientos (300) litros por habitante y día, en la que se considera incluido el consumo de los usos complementarios y riego de los espacios libres.

b) En Sectores de usos globales secundario y terciario será de mil quinientos (1.500) litros por hectárea, incluyendo los usos complementarios y compatibles y las dotaciones que se deban implantar.

4 Las provisiones en los Proyectos de Urbanización y el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

Viviendas, residencias y hoteles	250 litros/habitante/día.
Equipamiento docente	50 litros/estudiante/día.
Equipamiento docente	20 litros/m²/día.
Equipamiento sanitario	600 litros /cama/día.
Equipamiento sanitario	50 litros/m²/día.
Equipamiento deportivo	65 litros /m²/día.
Terciario de oficinas	50 litros/empleado/día.
Resto de usos	50 litros/habitante/día.
Riego de jardines	2 litros/m² zona regada/día.
Limpieza viaria	5 litros/m² zona regada/día.

5 El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5. En cualquier caso, los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes serán:

Tubería de distribución principal	150 mm.
Tubería de distribución secundaria (sin hidrantes)	80 mm.
Red de riego	60 mm.
Tubería de servicio de hidrantes	80 mm.

6 Todas las tuberías de diámetro igual o superior a ochenta (80) milímetros serán de fundición dúctil. Las tuberías para acometidas o riego de diámetro inferior a ochenta (80) milímetros, serán de polietileno de diez (10) atm. Las piezas necesarias se ajustarán a los tipos, modelos y marcas utilizadas por el Servicio Municipal de Aguas.

7 Con carácter general los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de doscientos (200) metros o por cada cuatro (4) hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

8 La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos cada dos horas, cada uno de ellos con un caudal de mil (1.000) l/min y una presión mínima de diez (10) m.c.a. En el núcleo urbano consolidado cuando no se pueda garantizar el caudal de abastecimiento de agua, puede aceptarse que éste sea de quinientos (500) l/min, pero la presión se mantendrá en diez (10) m.c.a. El citado número de hidrantes será independiente de los usos previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles.

9 La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a cincuenta (50) metros.

10 Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda. La falta de presión en la red se suplirá con los medios técnicos necesarios.

11 Los Proyectos de Urbanización y los Planes Parciales deberán incluir un informe y la conformidad del Servicio encargado del suministro respecto a la viabilidad del suministro de agua potable y la idoneidad de los puntos tenidos en cuenta para la conexión exterior a la red general.

Art. 124 *Red de saneamiento.*

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

1 En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del Sector que se urbaniza.

2 El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del Sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieran tener lugar a través del Sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación. Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el artículo de estas Normas relativo al Abastecimiento de Agua.

3 Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres metros por segundo (3m/seg), cuando los conductos sean de hormigón. Para velocidades superiores se adoptarán conductos de gres o de cualquier otro material cuya dureza garantice su inalterabilidad contra la acción abrasiva.

4 En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta (60) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.

5 En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

6 En las cabecezas de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de medio (0,50) metro cúbico y un caudal instantáneo de descarga no inferior a veinticinco litros por segundo (25 l/seg).

7 El saneamiento se realizará por el sistema unitario solamente cuando se disponga de un único colector de uso público. En los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable el sistema deberá ser separativo, con redes diferenciadas de aguas fecales y pluviales. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse el sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante "aliviaderos de crecida".

- 8 Deberá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.
- 9 Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.
- 10 En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.
- 11 Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica del Duero y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.
- 12 Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a medio metro por segundo (0,50 m/seg).
- 13 En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos al alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado. Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Solo se permitirán en viviendas unifamiliares en suelo rústico. En tal caso las fosas sépticas serán de oxidación por cloro y cumplirán las normativas sectoriales al respecto.
- 14 Quedan absolutamente prohibidos los vertidos directos a "pozos negros".
- 15 Será de obligado cumplimiento con carácter complementario la normativa sobre materia de vertido en la legislación sectorial.
- Art. 125 Red de suministro de energía eléctrica.*
- 1 Se cumplirán con carácter general las reglas del Título III de estas Normas sobre las Condiciones Generales de Uso en relación con las condiciones comunes a todos los tipos de infraestructuras y las condiciones específicas de la infraestructura de energía eléctrica.
- 2 Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica. Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneos, adaptándose a las condiciones del planeamiento del presente artículo, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.
- 3 El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la compañía suministradora y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.
- 4 Los Proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
- a) La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Real Decreto de Acometidas y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.
- b) El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios

- según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad. Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente, no obstante, como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen.
- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Equipamiento escolar. | 5 kW/100 m ² . |
| Equipamiento sanitario. | 5 kW/100m ² . |
| Equipamiento deportivo. | 2 kW/100 m ² . |
| Equipamiento. | 3 kW/100 m ² . |
- c) La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los Centros de Transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión. En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento.
- d) Todas las nuevas líneas serán subterráneas. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.
- e) En el suelo consolidado, la instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la Norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.
- 5 La media y alta tensión, satisfarán las condiciones de la Compañía Suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado. Los tendidos de Alta Tensión no podrán estar en los vuelos de espacios parcelados edificables.
- 6 Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde el vial público o a nivel de calle, aislados o integrados en al edificación.
- Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruido, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible. 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 y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.
- Art. 126 Alumbrado público.*
- 1 La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión y a las normas que tenga establecidas o establezca el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc. deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados por los Servicios Municipales competentes. En el casco antiguo se implantarán modelos acordes con el carácter urbano e histórico y tradicional de dicha área de la ciudad.
- 2 Tanto los puntos de luz como la correspondiente red subterránea alimentadora se instalarán normativamente en aceras y espacios libres de uso público, no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas o circunstancias de cualquiera otra índole) en que sea dificultosa, e incluso prohibitiva, la instalación o la explotación del servicio en la forma dicha, podrá autorizarse por los Servicios Municipales y previa justificación en el Proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas. Los conductores, en tal caso serán "bajo plomo". Las

nuevas instalaciones de alumbrado se ejecutarán con reactancias de reducción de flujo y circuito de mando.

3 La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Los armarios serán del modelo utilizado por el Ayuntamiento. Los cuadros dispondrán de programador astronómico de marca y modelo utilizado por el Ayuntamiento, protecciones de magnetotérmicos y diferenciales de rearme automático siguiendo el esquema de los cuadros municipales.

4 Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos según los elementos de la puesta en tierra. Estas arquetas serán registrables con tapa de hierro fundido de cuarenta por cuarenta centímetros (40x40 cm).

Art. 127 Red de telefonía.

1 Se cumplirán con carácter general las reglas del Título III de estas Normas sobre las Condiciones Generales de Uso en relación con las condiciones comunes a todos los tipos de infraestructuras y las condiciones específicas de la infraestructura de telecomunicaciones.

2 En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

3 Los centros de conexión deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona. Se deberán adoptar en su instalación cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

4 En aquellos casos excepcionales (acera muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados 1 y 2 podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el Proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas. No obstante, en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

5 A los efectos de su diseño y dimensionado se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Art. 128 Otras instalaciones.

1 Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica), cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas. Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como las normativa y legislación sectorial aplicable.

2 Se cumplirán con carácter general las reglas del Título III de estas Normas sobre las Condiciones Generales de Uso en relación con las condiciones comunes a todos los tipos de infraestructuras.

Art. 129 Tratamiento de espacios libres.

1 Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a la plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

2 El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuados, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen como suelo urbano y urbanizable con las presentes Normas.

3 Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño.

4 En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al ocho por ciento (8%) y los taludes al treinta por ciento (30%), salvo que su pendiente original sea mayor. En taludes se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

5 Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo de al menos un (1) metro cuadrado de superficie siempre que sea posible. En aceras de ancho inferior a tres (3) metros se protegerán los alcorques con rejillas o trapas drenantes que permitan el tránsito por encima.

6 El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc, empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua, de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos. En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes de deslizamiento.

7 El Proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado (buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.), y de los usos que se puedan permitir en estos espacios (áreas de juego y recreo para niños, espectáculo al aire libre), bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen (cestramientos, papeleras, bancos), y de los elementos singulares que se proponen (monumentos, esculturas, fuentes, etc.), y el tratamiento de las superficies del terreno (pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.). Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados y singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. A la jardinería y mobiliario de propiedad privada, pero que se destinen a un uso común o público, se les exigirán como mínimo las mismas características que a las de propiedad y uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

TÍTULO. V CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN GENERAL.

Art. 130 Régimen general de las edificaciones.

Estas normas generales serán de aplicación a todas las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta, en relación con sus propias características y con su entorno, así como a las obras de adaptación o reforma que se pretendan realizar sobre construcciones existentes. En estas últimas obras serán de aplicación en función únicamente del contenido propio de la obra, sin que sea exigible su cumplimiento en el resto.

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente capítulo, en todos aquellos aspectos no regulados expresamente en las condiciones de los usos, en la regulación particular de cada tipo de suelo y zona de ordenanza, y en las normas propias de los planeamientos de desarrollo.

Art. 131 Clases de condiciones.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las diferentes secciones del presente capítulo referentes a los siguientes aspectos:

–Condiciones de la parcela edificable.

–Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela.

–Condiciones de volumen y forma de la edificación.

- Condiciones higiénicas.
- Condiciones de acceso y seguridad.
- Condiciones de las dotaciones de servicio en los edificios.
- Condiciones estéticas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.

Art. 132 Definición y aplicación. Parcela mínima.

Está definida, en primer lugar, en relación con la superficie mínima que debe tener para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico. No obstante, se exigen, asimismo, otros requisitos referidos a la necesidad de disponer de dimensiones o características geométricas determinadas.

Cuando no esté expresamente regulada en la ordenanza particular de cada zona, la parcela mínima será aquella que disponga de la fachada mínima establecida en la ordenanza correspondiente, y en cualquier caso que no sea menor de cuatro (4) metros, que permita la inscripción de un rectángulo de seis (6), por nueve (9) metros y cuya superficie no sea inferior a sesenta y cinco (65) metros cuadrados.

Los requisitos indicados anteriormente o los que fije la ordenanza propia de la zona en que se encuentre no serán de aplicación para las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado cuya inscripción registral sea anterior a la Aprobación Inicial de esta Revisión y en las que, por la consolidación de su entorno, no sea posible su adecuación a estas Normas mediante el procedimiento de normalización de fincas. En estas parcelas se podrá autorizar la construcción siempre que la misma cumpla el resto de condiciones de estas Normas y en especial las de seguridad y habitabilidad.

Art. 133 Alineación existente.

En las parcelas ya edificadas o cercadas, en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno. Esto es especialmente de aplicación en la zona de ordenanza correspondiente al casco antiguo de Valencia de Don Juan (CA) en que ha sido predominante en esta Revisión del Plan General el criterio de mantener las alineaciones existentes, en atención al valor del legado histórico de su trama medieval, tal como se señala expresamente en los planos de ordenación del suelo urbano.

Art. 134 División o segregación de parcelas.

1 Los actos de segregación, división o parcelación de suelos se encuentran sujetos al régimen general establecido para cada clase y categoría de suelo en la LUCyL/99 y en el RUCyL/2004.

Específicamente y en relación con el régimen señalado anteriormente, se entenderá que no constituyen parcelación urbanística las divisiones o segregaciones que sea preciso realizar en terrenos con clasificación de urbano o urbanizable para los que no se haya aprobado el instrumento que establezca su ordenación detallada, y que tengan por objeto la obtención por ocupación directa de sistemas generales. Igual condición se entenderá para los Planes Especiales que tengan esta misma finalidad.

2 Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa conforme a las reglas y excepciones del art. 309 RUCyL/2004. Son considerados indivisibles y no pueden ser objeto de parcelación los terrenos indicados en el art. 310 RUCyL/2004.

3 Las reparcelaciones urbanísticas que sean necesarias en suelo urbano para la gestión de actuaciones aisladas se harán conforme a las indicaciones del Art. 75-3-b LUCyL/99 sobre reparcelación. Las parcelaciones urbanísticas se efectuarán en los distintos tipos de suelo con las limitaciones del art. 311 del RUCyL/2004.

4 En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas con las excepciones señaladas en el art. 311-2 del RUCyL/2004. Las condiciones en que se enmarca la prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico se detalla en el art. 53 del RUCyL/2004. En particular la posibilidad excepcional de efectuar divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo no puede

dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población. (art. 53-c y Disposición Adicional a/ del RUCyL/2004).

Art. 135 Solar. Clases.

1 Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano que cumplan las condiciones fijadas en el Art. 24 del RUCyL/2004.

2 En los supuestos en los que esta Revisión del Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de algún instrumento de planeamiento que afecte a la parcela, se deberán cumplir también los requisitos de urbanización enumerados en las Condiciones Generales de Urbanización de estas Normas, así como los que se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

3 Un solar tendrá la condición de edificable cuando cumpla las condiciones generales y las propias de la ordenanza de la zona en que se encuentre respecto a la parcela mínima.

4 Se considera solar no edificable el que no reúna las condiciones mínimas señaladas anteriormente. Serán también inedificables las porciones excedentes de la alineación oficial. Respecto a los solares inedificables se seguirán las siguientes reglas:

a) No se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

b) En los solares o parte de los mismos que se califiquen de inedificables, el Ayuntamiento, según proceda, podrá imponer la normalización de fincas.

c) El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a solares inedificables si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas.

Art. 136 Cerramiento de parcelas.

1 Se entiende por cerramiento de parcela la construcción o implantación de elementos sobre los linderos de los terrenos con la finalidad de definir sus límites respecto a parcelas colindantes, cualquiera que sea la titularidad y uso a que se destine cada una de ellas.

2 Los cerramientos entre parcelas edificables y espacios de dominio y uso público deberán situarse en las alineaciones marcadas en esta Revisión o en el planeamiento de desarrollo.

3 Los cerramientos de parcelas en suelo rústico deberán adecuarse al entorno en que se ubican con arreglo a las condiciones señaladas en el art. 24-3 de la LUCyL/99.

4 En suelo urbano los solares y demás fincas no edificadas deberán estar cerrados provisionalmente respecto al espacio de dominio y uso público con arreglo a las condiciones que se señalan a continuación:

a) El cerramiento deberá realizarse con obra de fábrica en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

b) El cierre deberá situarse en la alineación oficial y en el caso de no existir ésta, en el límite de propiedad. Su altura no será inferior a doscientos (200) centímetros respecto a los terrenos que separa.

c) Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación será obligatorio el cerramiento de la finca cumpliendo las condiciones indicadas antes.

d) Los cerramientos definitivos de fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.

Art. 137 Definición y aplicación.

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de los edificios dentro de la parcela edificable. Se regulan a través de la fijación de los parámetros propios de cada sistema de ordenación y de la ordenanza de cada zona o en el planeamiento de desarrollo, tales como: alineación, área de movimiento de la edificación, espacio libre de parcela, fondo edificable, ocupación y superficie ocupada, retanqueo, separación entre edificios, rasantes de referencia, adosamiento a linderos etc.

Se recogen en esta Sección únicamente algunos aspectos aplicables a todas las edificaciones, ya que la utilización de unos u otros

parámetros de los indicados para definir la posición y ocupación de los edificios sobre la parcela es característica de cada uno de los sistemas de ordenación previstos en esta Revisión: Alineación de vial, Edificación aislada en la parcela o Definición volumétrica.

Art. 138 Cotas de referencia.

1 Son referencias altimétricas del terreno o parcela que, junto con las rasantes, sirven para determinar el nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación. A estos efectos debe distinguirse la cota o rasante natural del terreno y la cota o rasante de origen o referencia, tal como se definen en estas Normas.

2 En los edificios existentes a la entrada en vigor de esta Revisión del Plan General se considera como cota de origen y referencia la de nivelación de la planta baja.

3 Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de la planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda producir un incremento de la altura total permitida.

Art. 139 Rasantes.

1 Es la línea que determina el perfil de las calles y puede venir directamente definida desde la Revisión del Plan General o concretadas en los planeamientos de desarrollo. La rasante permite referenciar la altura de las edificaciones en función de lo señalado en las presentes Normas para cada ordenanza de zona. A estos efectos, se definen en estas Normas las rasantes actuales y las rasantes oficiales.

2 La Revisión del Plan General fija las rasantes para el suelo urbano consolidado. En caso de no fijarse determinación expresa en este sentido, se tomará como rasante el perfil ya consolidado, sin perjuicio de las precisiones que puedan derivarse de Proyectos de Urbanización que puedan redactarse para mejora de los servicios existentes o instalación de otros nuevos.

3 En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las rasantes vendrán establecidas por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, salvo determinaciones que puedan venir impuestas desde el planeamiento general.

Art. 140 Retranqueos.

Salvo indicación expresa de la ordenanza de cada zona o del planeamiento de desarrollo, los espacios de retranqueo podrán ocuparse por las plantas bajo rasante. En el espacio resultante de la separación mínima establecida entre edificaciones, esas plantas bajo rasante deberán ser enteramente subterráneas.

Art. 141 Separación entre edificios.

1 Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima determinada a otro cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha distancia mínima. Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas y la distancia entre ellos venga fijada en relación con sus alturas, deberá cumplirse en cada uno de esos cuerpos la condición establecida.

2 Conforme al art. 38-3-c de la LUCyL/99 en suelo urbanizable la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior a tres medios de la distancia a la fachada más próxima.

3 Esta misma condición deberá cumplirse en los volúmenes resultantes de los Estudios de Detalle redactados como desarrollo de esta Revisión en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Art. 142 Superficie ocupada y aprovechamiento del subsuelo.

1 Las ordenanzas propias de cada zona podrán distinguir entre superficie ocupada sobre rasante y bajo rasante.

2 El número máximo de plantas bajo rasante será de dos (2).

3 En relación con la superficie y aprovechamiento bajo rasante deberá comprobarse en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable el cumplimiento del art. 38-3-b de la LUCyL/99, de manera que el aprovechamiento del subsuelo no supere un veinte por ciento (20%) del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones.

4 Asimismo, queda prohibido el destino residencial de sótanos o semisótanos con excepción de las dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda (art. 94-1-a/-1ª del RUCyL/2004).

5 Queda prohibida con carácter general la ocupación del subsuelo de la vía pública y espacios libres públicos por cualquier edificación, instalación o dependencia que no tenga carácter de servicio público, responda a un fin de interés social o cuente con la correspondiente concesión administrativa. En este sentido se tendrá en cuenta el art. 94-1-a/-2ª del RUCyL/2004 que permite en las parcelas de espacio libre público el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.

Art. 143 Adosamiento a linderos.

La edificación podrá adosarse a los linderos cuando lo permita la ordenanza de la zona en que se encuentre y cumpliendo las condiciones establecidas en esa ordenanza y en su caso con las siguientes particularidades:

a) Adosada a los linderos medianeros de las edificaciones contiguas existentes en las parcelas colindantes.

b) Adosada a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

c) Adosada a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 144 Definición y aplicación.

Son aquellas que limitan la dimensión y forma de las edificaciones. Se concretan en las ordenanzas propias de cada zona, y en las de los planeamientos de desarrollo, así como en las exigencias propias de cada uso y son de aplicación a todas las obras de nueva edificación y reestructuración y a todas aquellas que modifiquen en un edificio existente algunos de los parámetros regulados en esta Sección.

Las condiciones generales de volumen y forma completan las condiciones particulares del suelo urbano en los tres sistemas de ordenación previstos y en las posibles tipologías edificatorias: Manzana cerrada, Bloque abierto, Pareada o Agrupada en hilera o adosada.

Art. 145 Altura máxima de la edificación.

1 Para la fijación de la altura de las edificaciones en cada una de las ordenanzas de zona se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical en metros. Cuando en las Normas se señalen las dos deberán respetarse ambas.

2 En edificación de uso predominante residencial cuya altura máxima esté regulada tan sólo por el número de plantas, quedará limitada su altura en metros considerando como altura de la planta baja cuatro (4) metros y tres (3) metros en las superiores, medidas como distancia entre las caras equivalentes de dos forjados consecutivos.

3 En el suelo urbano consolidado el número máximo de plantas será el señalado en cada zona de ordenanza. En la edificación resultante de los instrumentos de desarrollo de la Revisión del Plan General será el indicado en cada uno de ellos y en ningún caso podrá superar seis (6) plantas.

Art. 146 Altura mínima de la edificación.

En cada zona de ordenanza y salvo indicación expresa, la altura mínima obligatoria en metros será la que corresponda en altura con dos (2) plantas menos de las permitidas.

Art. 147 Alturas máximas y mínimas de cada una de las plantas y altura de los locales.

La altura máxima, de cualquiera de las plantas del edificio se fijará, cuando proceda, en las ordenanzas de cada una de las zonas. La altura mínima de cualquiera de las plantas será la que corresponda al uso al que se quiera destinar y se detalla en relación con cada uno de ellos en las Condiciones Generales de Uso de estas Normas.

Art. 148 Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Como norma general y con independencia de las exigencias más restrictivas de cada zona de ordenanza, por encima de esa altura máxima se permitirá la cubierta del edificio en cualquiera de las soluciones de plana, inclinada o mixta, configuradas conforme a las indicaciones de estas Normas y con las siguientes particularidades:

1 En el caso de cubierta plana, por encima de la misma se permitirán únicamente los elementos técnicos de las instalaciones y de sus construcciones auxiliares, tales como casetón de ascensor, caja de escalera, depósitos, chimeneas, paneles solares, maquinaria de acondicionamiento térmico, antenas y otros similares, que deberán ser dibujados en los planos de planta, alzados y secciones del edificio y debidamente integrados en la composición general del mismo.

2 La cubierta inclinada, si existiera, deberá quedar incluida en una envolvente máxima definida por un plano horizontal paralelo al último forjado y situado a quinientos cincuenta (550) centímetros de su cara inferior y por los planos inclinados de pendiente 100% (cien unidades porcentuales), que partan de la distancia máxima de vuelo permitida para el alero a cota de la cara superior del último forjado.

3 En las tipologías, o soluciones arquitectónicas (por ejemplo, naves industriales, equipamientos, etc.), en que no exista la referencia del forjado como techo de la última planta o éste se encuentre situado por debajo de la altura máxima permitida, los planos inclinados de la cubierta partirán de la arista superior del plano de fachada del sólo capaz, tal como está definido en estas Normas.

4 En los casos de cubierta inclinada los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares deberán situarse dentro de la envolvente del volumen de la cubierta, salvo aquéllos que deban ser emergentes por su propia función (colectores solares, chimeneas, conductos de ventilación, antenas, etc.), que asimismo deberán ser dibujados en los planos de planta, alzados y secciones del edificio y debidamente integrados en la composición general del mismo.

5 Las barandillas o petos de las fachadas que se levanten sobre la altura máxima no podrán superar ciento cincuenta (150) centímetros sobre la cara superior del último forjado.

6 Se permiten los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

Art. 149 Sótanos, semisótanos y plantas de piso.

Se definen en relación con la planta baja y la rasante de referencia en el Anexo correspondientes de estas Normas.

Art. 150 Planta baja.

1 Se define en relación con la rasante de referencia en el Anexo correspondiente de estas Normas. En caso de terrenos en pendiente, la planta baja no podrá estar situada a más de dos (2) metros sobre la rasante del terreno urbanizado circundante en ningún punto del perímetro, debiendo lograrlo a través de los escalonamientos necesarios.

2 En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Art. 151 Entreplantas.

Para edificios construidos con anterioridad a la presente Revisión, no declarados fuera de ordenación, en los que se hubieran autorizado plantas bajas de altura libre superior a las recogidas en las presentes Normas, se permitirán entreplantas. La altura libre de la entreplanta no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros y la de la planta baja a doscientos ochenta (280) centímetros. La superficie de la entreplanta no podrá superar la mitad de la superficie del local. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, esta condición se cumplirá en cada uno de los locales resultantes, debiéndose en su caso realizar las obras de demolición necesarias.

Art. 152 Plantas bajas diáfanas.

Plantas diáfanas o porticadas son aquéllas plantas completas sin cerramiento perimetral, ocupadas tan sólo por los elementos estructurales y espacios de acceso común de la edificación. Esta solución

podrá hacerse cumpliendo el resto de parámetros de la ordenanza de zona correspondiente. Solamente se excluirá a los espacios abiertos resultantes del cómputo de la edificabilidad que corresponda a la parcela, garantizando adecuadamente el mantenimiento en el futuro de las condiciones indicadas y del uso público o privado que se haya elegido para el espacio resultante.

Art. 153 Planta bajo cubierta.

1 Se define en el Anexo correspondiente de estas Normas. Los espacios resultantes que tengan más de ciento cincuenta centímetros (150) centímetros de altura libre podrán destinarse, tanto vinculados en unidad registral y funcional a la planta inmediatamente inferior o independientemente, a los usos que resulten permitidos, según el régimen general de usos y la ordenanza que resulte de aplicación.

2 En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.

3 Todos los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas, e incluso en los faldones verticales citados en estas normas, no autorizándose fuera de los mismos ningún tipo de cuerpo saliente.

Art. 154 Soportales.

1 Su disposición vendrá obligada cuando así figure en los planos correspondientes de ordenación al señalar alineaciones. Podrán disponerse en otros casos siempre que lo sea por frentes de manzana completos.

2 Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un fondo libre mínimo de tres (3) metros, descontando el espacio ocupado por los elementos estructurales que lo soportan, los cuales deberán estar en todo caso contiguos a la alineación oficial exterior.

3 Su altura libre mínima será la que corresponda en cada zona a la planta baja, con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

4 Estarán excluidos del cómputo de edificabilidad que corresponda a la parcela.

Art. 155 Pasajes.

1 Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un ancho libre mínimo de cinco (5) metros.

2 Su altura libre mínima será la que corresponda en cada zona a la planta baja, con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

Art. 156 Cuerpos volados.

1 Las dimensiones máximas de los cuerpos salientes se establecen particularizadamente para cada tipo de ordenación en estas Normas, con un máximo de vuelo de ciento cincuenta (150) centímetros y con carácter general el plano límite de vuelo se situará a un (1) metro de la medianería.

2 La medición de la distancia mínima de retranqueo o separación a colindantes o a otros edificios se hará siempre con respecto al plano exterior de fachada de los cuerpos volados cerrados que pudieran existir.

Art. 157 Otros elementos salientes del plano de fachada.

1 Incluye todos aquellos elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables que sobresalen de los planos delimitadores del edificio, tales como, pilastras, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por necesidades constructivas, funcionales o estéticas. No se incluyen en este artículo los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2 El vuelo de los elementos salientes se admite en todos los tipos de ordenación, siempre que se den las siguientes condiciones:

a) Que den frente a calle de más de siete (7) metros de anchura.
b) Que no sobresalgan de la alineación oficial más quince (15) centímetros.

c) Que se hagan por encima de la planta baja.

d) Los elementos lineales horizontales podrán tener la longitud de la fachada, mientras que la longitud en planta de los demás no será superior a una cuarta parte de la misma.

Art. 158 Entrantes sobre el plano de fachada.

Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a dos (2) metros. La superficie en planta de esas terrazas entrantes computará en todo caso a efectos del índice de edificabilidad.

Art. 159 Medición de la edificabilidad.

1 Cuando concurren ambas regulaciones, la superficie total edificada de un edificio no será superior a la menor de las que resulten de aplicar independientemente el coeficiente de edificabilidad que le corresponda y los parámetros de la ordenanza (altura, ocupación etc.), que le sea de aplicación. No se contabilizarán a efectos de superficie total edificada las siguientes zonas:

a) Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores de parcela, plantas bajas porticadas (excepto las áreas cerradas que hubiera en ellas) y la superficie bajo cubierta de altura inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

b) Las superficies de los recintos situados en plantas sótano o semisótano cuando estén destinadas a garaje-aparcamiento, instalaciones del edificio, trasteros o almacén.

c) Los balcones y cuerpos salientes abiertos.

d) Las terrazas descubiertas o en planta de cubierta.

2 La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de superficie edificada.

3 Las terrazas entrantes cubiertas delimitadas lateralmente por uno o varios paramentos computarán a efectos del cálculo en su totalidad, medida desde el plano exterior de fachada y hasta el cerramiento interior que delimita la terraza.

4 El cómputo de las superficies edificadas en planta de ático y en planta bajo cubierta, cuya altura sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros computarán conforme a los siguientes criterios en su totalidad, salvo que estén destinadas a instalaciones o anejos vinculados a los usos permitidos en el edificio:

a) En suelo urbano consolidado, donde el régimen de intensidad de uso y tipología arquitectónica esté definido por parámetros reguladores de carácter volumétrico, el aprovechamiento bajo cubierta se considera parte integrante de dicho régimen, sin que se tenga en cuenta su edificabilidad a efectos de Estudio de Detalle.

b) En suelo urbano consolidado en que el volumen del edificio esté definido a través del parámetro de edificabilidad, el espacio bajo cubierta computará a efectos del cumplimiento de la Ordenanza y de Estudio de Detalle.

c) Los espacios resultantes bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de los diferentes índices de edificabilidad o densidad de uso que puedan establecerse para cada una de las parcelas en ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable, con las excepciones señaladas expresamente en estas Normas respecto a la medición de la edificabilidad.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Art. 160 Definición y aplicación.

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas. Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación, excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establezcan para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en

el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

Art. 161 Ventilación.

1 La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Art. 162 Iluminación.

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Art. 163 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para ese uso en estas Normas.

Art. 164 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial.

1 Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados. En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

2 En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

3 Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Art. 165 Piezas en plantas inferiores a la baja en usos no residenciales.

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Art. 166 Iluminación y ventilación de escaleras.

1 Las escaleras de edificios dispondrán de iluminación y ventilación natural, directa a calle o patio, con hueco de superficie mínima de un (1) metro cuadrado en cada planta, pudiendo no cumplirse úni-

camente en la planta baja. En el caso de que la ventilación no se disponga directamente a calle o patio, se hará por medio de conductos tipo shunt o extracción mecánica. No se permitirá la iluminación a través de otros espacios intermedios como terrazas abiertas a dichas calles o patios.

2 En las edificaciones en las que el desnivel a salvar por la escalera sea de hasta cuatro (4) plantas de altura, la iluminación y ventilación podrá ser cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de un (1) metro.

Art. 167 Ventilación de trasteros y zonas de trasteros.

1 Cuando no dispongan de ventilación propia, las puertas de los recintos destinados a trasteros tendrán rejillas de ventilación. Los pasillos de distribución y zonas comunes de las áreas destinadas a trasteros y en las que se agrupen varios recintos, situadas en cualquier planta del edificio, y en especial las emplazadas en sótanos y semisótanos, tendrán ventilación natural o forzada.

2 Las zonas de trasteros podrán tener extracción a través de la misma instalación de extracción de aire de garajes, con las precauciones exigidas por el NBE-CPI-96 para evitar la transmisión de incendios, pero deberán tener una entrada de aire independiente desde el exterior.

Art. 168 Dimensión de los patios de parcela cerrados

1 Patios en viviendas unifamiliares: La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a un tercio de su altura, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

2 Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, tal como se define expresamente.

b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

Tipo	Uso del local	Anchura	Mínimo
A	Piezas habitables	H/3	3 m.
B	Piezas no habitables, escaleras, espacios de distribución, paredes ciegas	H/5	3 m.

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la fijada en el Cuadro anterior como anchura mínima. Cuando existan huecos, las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en cualquier punto de la proyección en planta del hueco considerado hasta el muro o lindero más próximo.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.

Art. 169 Dimensión de los patios de parcela abiertos.

1 La dimensión del lado abierto al espacio público exterior será al menos de dos tercios (2/3) de la altura de la fachada más alta que lo delimite y su profundidad máxima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo cuyo diámetro tenga esa misma dimensión.

2 Cuando la edificación esté obligada por las ordenanzas de la zona correspondiente a adosarse a los linderos, no se permite la existencia de patios abiertos en los límites medianeros de las parcelas, debiendo existir una separación mínima de cuatro (4) metros entre la medianera y el patio.

3 En caso de existencia de patio abierto a fachada la aplicación del fondo máximo permitido se hará, conforme a la regla general, desde la alineación con el viario exterior.

Art. 170 Dimensión de los patios ingleses

Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor tres (3) metros.

Art. 171 Patios mancomunados.

1 Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la Licencia.

2 Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.

3 Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres (3) metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos (2) metros desde el suelo del patio más alto.

Art. 172 Acceso a patios.

Cualquier tipo de patio tendrá acceso a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo. En patios de parcela de superficie superior a cien (100) metros cuadrados ese acceso deberá hacerse desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras o cualquier elemento común del inmueble.

Art. 173 Construcciones en los patios

1 No se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela. No obstante, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no pueda resolverse de otra forma una mejora imprescindible de las condiciones de accesibilidad.

2 En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros, salvo en patios mancomunados que se deberán cerrar con rejas de esa misma altura máxima.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD.

Art. 174 Definición y ámbito de aplicación

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en la presente Normativa a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación, sin perjuicio de que cumplan también la legislación supramunicipal vigente en la materia.

Art. 175 Accesos a las edificaciones

1 Toda parcela sobre la que se pretenda edificar deberá disponer de al menos un acceso rodado directo desde vial, calle o espacio de uso público, de los establecidos por el planeamiento general o de los que resulten en otros ámbitos de su ordenación detallada. En este último caso, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada deberán justificar el cumplimiento de la NBE-CPI-96 en su Apéndice dedicado a la "Accesibilidad y entorno de los edificios".

2 Cuando el acceso no se efectúe directamente desde vial, calle o espacio de uso público, deberá disponerse de un espacio común, comunicado con los anteriores, que permita el acceso rodado en condiciones funcionales similares a dichos espacios de uso público, a fin de garantizar las condiciones de seguridad y accesibilidad nece-

sarias. Se consideran integrantes de los espacios de acceso común regulados en la presente Sección todas aquellas áreas o recintos que permiten la comunicación entre el espacio público exterior y los diferentes recintos privativos de que conste el edificio. Los desniveles que puedan existir en los espacios de acceso común, se salvarán en todo caso mediante rampas y escaleras que cumplan las condiciones establecidas en la legislación sectorial sobre accesibilidad. Las rampas deberán permitir el acceso a los vehículos de extinción de incendios, para lo que el tramo considerado a estos efectos no tendrá una pendiente superior al diez por ciento (10%).

3 Por otra parte, los accesos a las edificaciones deberán cumplir la Ley 3/1998 de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001 de 30 de agosto Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras o la normativa que la complemente o sustituya. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Art. 176 Señalización en los edificios de uso público.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior exigida por la normativa sectorial en relación con la accesibilidad y la facilidad de evacuación en caso de incendio o accidente. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, así como de la revisión periódica que se considere procedente.

Art. 177 Puerta de acceso y portal.

1 Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos veinte (220) centímetros. La anchura del portal hasta la escalera o ascensor no será inferior a ciento sesenta (160) centímetros.

2 No se permite el establecimiento de ninguna clase de comercio o industria en el interior del portal.

3 Los portales dispondrán de apartados o buzones, individualizados para cada propietario o inmueble diferenciado, para el depósito de correspondencia de las dimensiones adecuadas para tal fin.

4 Cuando por aplicación de la normativa sectorial las puertas del portal deban abrir en el sentido de la evacuación, la puerta deberá quedar remetida respecto al plano de fachada la misma dimensión que ocupe la hoja abierta para no invadir la calle.

5 En las nuevas edificaciones en que la normativa sectorial obligue a la instalación de ascensor el acceso al mismo desde el exterior deberá hacerse únicamente a su mismo nivel o a través de rampa cuya pendiente cumpla los requisitos de la legislación vigente sobre accesibilidad.

Art. 178 Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Se exigirá la justificación en los proyectos de edificación del cumplimiento en estos elementos de la normativa sectorial de aplicación en relación con la accesibilidad y la evacuación en caso de incendio.

Art. 179 Escaleras

1 Las condiciones físicas o geométricas que deban aplicarse a las escaleras de las edificaciones se regularán por la normativa sectorial que pudiera incidir sobre este elemento, tanto en lo que se refiere a condiciones de protección contra incendios como en lo relativo a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y siempre en relación con los usos e intensidades de los mismos previstos en el edificio. Las escaleras interiores de vivienda, utilizables únicamente por sus moradores, dispondrán de un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros, y sus formas, pendientes y dimensiones lineales serán libres.

2 La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3 Cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación señaladas en las Condiciones generales de higiene de esta Normativa.

4 Las escaleras que den acceso o comuniquen con sótanos o semisótanos, deberán cumplir igualmente con las condiciones específicas que se le exijan en base a la normativa sectorial de protección contra incendios en los edificios.

Art. 180 Accesos a las instalaciones o elementos comunes del edificio.

1 Además de los espacios de acceso común destinados a los recintos de los usos que alberguen, todos los edificios deberán disponer de acceso a los espacios o recintos destinados a albergar las instalaciones comunes de que dispongan, cuyas características deberán ser adecuadas a su carácter y destino, y según dispongan las normas sectoriales correspondientes.

2 Los accesos a las instalaciones comunes de los edificios serán a través de los espacios de acceso común, según dispongan las correspondientes normas sectoriales que les resulten de aplicación.

3 En el caso de que en el edificio se dispongan espacios, recintos o locales de uso común por los usuarios o propietarios del mismo, éstos serán accesibles en todo caso desde los espacios de acceso común definidos anteriormente. Las cubiertas del edificio serán también accesibles desde dichos espacios de acceso común. Para los patios de manzana o parcela se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Art. 181 Aparatos elevadores.

1 Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en los edificios en los términos que se señalen en la normativa sectorial sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2 En uso residencial colectivo, el número de elevadores será al menos de uno por cada veinte (20) viviendas o fracción.

3 Los edificios no destinados a uso públicos o a residencia colectiva (sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en esa normativa sectorial o en las condiciones particulares de los usos que alberguen), deberán disponer de ascensor cuando sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a diez (10) metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquéllos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

4 Los desembarcos tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros y nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con comunicación únicamente con las puertas de los pisos, sino que han de tener comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

Art. 182 Otras condiciones de seguridad contra incendios.

Los edificios y las actividades deberán cumplir las condiciones que señalan las normativas supramunicipal y municipal vigentes en materia de prevención de incendios y en especial la NBE-CPI-96. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 183 Seguridad contra descargas atmosféricas.

1 Cuando por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas. Serán de aplicación las prescripciones y criterios de instalación de la Norma NTE-IPP.

2 Con independencia de la obligación de disponer de pararrayos, en todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del mismo.

Art. 184 Prevención de caídas

Con independencia de las mayores exigencias en relación con la accesibilidad que pueda imponer la normativa sectorial, a efectos de la seguridad contra caídas se seguirán las siguientes normas:

1 Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados.

2 Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

3 La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente.

4 Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa (90) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

5 El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas. El máximo hueco permitido entre los elementos que constituyan el antepecho será tal que no deje inscribir un círculo de doce (12) centímetros de diámetro. Se evitará que, al menos hasta una altura de setenta y cinco (75) centímetros, tengan elementos dispuestos de forma que puedan ser escalados.

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO EN LOS EDIFICIOS.

Art. 185 Definición y aplicación.

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, estas dotaciones deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable. Cuando no exista normativa específica obligatoria respecto a las mismas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Art. 186 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable

1 Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de Licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad.

2 Deberá disponerse de un grupo de presión cuando no sea posible garantizar el suministro a todos los puntos de la red en condiciones de caudal y presión suficientes. En esos casos deberá disponerse también un depósito de reserva que garantice el suministro en caso de avería, con una capacidad mínima de treinta (30) litros/habitante.

3 Se deberá disponer de un local adecuado para la colocación del contador o de la instalación centralizada de contadores indivi-

duales, accesible desde el exterior o desde alguna zona común de la edificación.

Art. 187 Dotación de servicio de energía eléctrica

1 Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

2 En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local o armario específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

3 En caso de existir centros de transformación en el interior de los edificios o de las parcelas, éstos deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública, salvo imposibilidad justificada de cumplir las condiciones necesarias para su ubicación en el interior.

Art. 188 Dotación de servicio de calefacción y climatización

1 Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas deberá tener previsto la instalación de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

2 El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y deberán cumplir las normativas sectoriales al respecto.

Art. 189 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Art. 190 Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable y en su caso, por las especificaciones de esta Normativa en relación con cada uno de los usos.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse también las dotaciones de aseos, calculando el número y condiciones a partir de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Art. 191 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

Los edificios de vivienda colectiva de más de treinta (30) viviendas, las residencias comunitarias y hoteles de capacidad equivalente, los usos industriales de categoría 1ª y 2ª, los comerciales en categoría 1ª y 2ª, los de oficinas en categoría 1ª y 2ª, en los de terciario recreativo y en todos los usos dotacionales que por su actividad lo requieran a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales,

de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente. El local tendrá acceso desde zonas comunes del inmueble y tendrá ventilación natural o forzada independiente, siendo su dimensión mínima de dos (2) metros cuadrados, y estará dotado de dotación de agua y sumidero.

Art. 192 Dotación de servicio de saneamiento

1 Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se deberá localizar una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red general de alcantarillado.

2 Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otros recintos que puedan contener fangos o grasas.

3 Todas las edificaciones dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales, independiente de la de fecales en el interior del edificio, hasta la red pública de alcantarillado. Ambas redes podrán unirse en el pozo general de registro previo a la red general de alcantarillado cuando no se disponga de sistema separativo en el espacio público exterior. Cuando la urbanización disponga de un sistema de evacuación separativo la red de recogida de pluviales del edificio se incorporará a la red general de pluviales a través de otro pozo de registro independiente. En edificación aislada y en los casos en que la superficie libre de parcela lo permita podrá efectuarse el vertido de pluviales en la propia parcela.

4 Para evitar el retorno hacia el interior de los inmuebles, la red horizontal principal de recogida de pluviales y fecales del interior del edificio deberá hacerse, salvo impedimento o solución alternativa debidamente justificada, colgada del techo del sótano o semisótano, para hacer la conexión a la arqueta exterior en la cota más elevada posible, aunque la situación de la red de saneamiento exterior permitiera hacerlo a una cota inferior.

5 Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales, no eliminables en el proceso de depuración.

6 El ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable. No podrán instalarse trituradoras con vertido a la red de alcantarillado.

7 En suelo rústico, cuando no exista red de alcantarillado el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora. La autoridad municipal podrá ordenar que se proceda al vaciado de las cámaras de cienes cuando los signos externos y otras causas suficientes lo aconsejen.

Art. 193 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

1 La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas de estas Normas en relación con estos conductos.

2 Se prohíbe la salida libre de humos y gases por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio.

Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la normativa sectorial aplicable.

Art. 194 Dotación de servicio de comunicaciones

1 En las nuevas edificaciones será obligatoria la previsión y realización de las acometidas y canalizaciones para la posible instalación de los siguientes servicios de comunicación: Servicio Telefónicos, Servicios postales y Servicios de Televisión y Radio. Estas instalaciones cumplirán sus normativas sectoriales.

2 Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, los locales o armarios para esas instalaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable.

3 Cuando se proceda a la instalación de estos servicios, las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones y alojar los equipos necesarios en los locales previstos a tal fin. La puesta a tierra de estas instalaciones se resolverá por el interior del edificio o por patios, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.

4 Cuando se instalen antenas de recepción de señales se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto sea menor. El ayuntamiento podrá no autorizar dicha instalación cuando no se garantice la no existencia de dicho impacto o se creen servidumbres a terceros. A tal fin se procurará su localización en la cubierta o en zonas comunes de patios. Se prohíbe expresamente la instalación de antenas de recepción en las fachadas, cornisas, aleros o en cualquiera de los cuerpos volados.

Art. 195 Dotación de servicio de aparatos elevadores

1 Los edificios deberán contar con esta dotación cuando lo exija la normativa sectorial y/o las determinaciones de estas Normas en relación con la accesibilidad.

2 Además de las condiciones relativas a la accesibilidad (capacidad de cabina, diseño interior, espacio previo a la entrada, etc.), la instalación cumplirá el resto de la normativa sectorial aplicable a la misma.

3 La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.

4 La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica para la construcción e instalación de dichos aparatos.

5 Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán estar fijados en paredes medianeras y se insonorizarán debidamente los cuartos de máquinas que se encuentren contiguos a locales habitables.

Art. 196 Dotación de servicio de aparcamiento

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad.

Su régimen se regula de modo pormenorizado al establecer en estas Normas las condiciones del Uso de Garaje-Aparcamiento.

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art. 197 Definición y aplicación.

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad. Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas

Normas. La regulación de las condiciones estéticas se hace en esta Sección, así como en las ordenanzas de cada zona o en la ordenación detallada de los distintos ámbitos de planeamiento. En cualquier caso, la aplicación de las condiciones reguladas en el presente capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirá el informe favorable correspondiente (Administración Autonómica en los elementos catalogados como B.I.C. y por los Servicios Técnicos Municipales en el resto).

Art. 198 Normas generales.

1 La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2 El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de lo establecido en el art. 9 de la LUCyL/99 y art. 17 del RUCyL/2004 y en las determinaciones de estas Normas.

3 Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

4 Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a bordes urbanos o topográficos, hitos u otros elementos visuales; así como valorando el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona. Por otra parte, se deberá tener en cuenta, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y de la vía pública, y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano. En particular se tendrán en cuenta estas reglas en el entorno de protección del Castillo, y en los entornos de la plaza Mayor, iglesia de San Pedro, iglesia de Santo Domingo y cornisa del núcleo de Valencia de don Juan sobre el río Esla. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para mejorar la percepción visual de estos elementos y del conjunto del núcleo desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes o singulares de contemplación.

Art. 199 Fachadas exteriores

1 La composición de fachadas de los edificios y de los elementos que la integran será libre, salvo que establezcan normas en la ordenanza propia de su zona.

2 Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

Art. 200 Tendederos.

Las terrazas o recintos destinados a tendederos cubiertos o descubiertos deberán ocultarse mediante celosías, materiales traslúcidos, etc., que impidan por completo, dificulten o maten la visión del interior, con la excepción de los situados en patios de parcela cerrados.

Art. 201 Modificación de fachadas.

1 En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2 Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de

la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes. En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas.

3 En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

4 En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de cerramientos exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Art. 202 Instalaciones en la fachada

1 Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

2 La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo.

3 Los aparatos de acondicionamiento de aire de la planta baja no ventilarán a su propia fachada sino a patios interiores o mediante chimenea de ventilación

Art. 203 Marquesinas y toldos.

1 El saliente de los toldos o marquesinas podrá ser igual al ancho de la acera menos un (1) metro, con un vuelo máximo de tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado, alumbrado público y visibilidad de las señales de tráfico.

2 Cuando se trate de calles que no tengan diferenciadas las aceras o espacios de uso peatonal, el saliente de los toldos o marquesinas no podrá ser superior a 1/8 del ancho de tales calles o espacios peatonales, con un máximo absoluto de tres (3) metros.

3 La altura mínima de los toldos sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos veinte (220) centímetros medida en cualquier punto, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de dos (2) metros.

4 La altura de las marquesinas no podrá sobrepasar la del forjado de la planta baja, no pudiendo tampoco estar situada a una altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros medidos en cualquier punto de la rasante de la acera.

Art. 204 Portadas, escarapes, rejas y cierres metálicos.

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco (5) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de noventa (90) centímetros no será permitido saliente alguno.

Art. 205 Muestras.

1 Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con elementos gráficos exentos.

d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros de anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente, si su funcionamiento sobrepasa el horario permitido por el Ayuntamiento en cada caso.

2 En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general las condiciones de las normas y, en particular, la de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Art. 206 Banderines.

Se encuadran bajo esta denominación los carteles y anuncios colocados perpendicularmente al plano de fachada. La altura mínima medida en cualquier punto de la rasante de la acera o terreno será de doscientos ochenta (280) centímetros y su saliente máximo será igual al fijado en estas Normas para los toldos. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas. En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

Art. 207 Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía en que esté situada, para que sea perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 208 Publicidad en carreteras.

1 Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Art. 209 Medianeras.

1 Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2 En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3 Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4 El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 210 Cerramientos.

Aparte de las indicaciones respecto al cerramiento de parcelas dados en estas Normas en las Condiciones de la parcela edificable, se seguirán las siguientes:

En caso de edificación aislada o retranqueada respecto a la alineación las parcelas podrán cerrarse a vías o espacios públicos:

a) Con elementos ciegos de fábrica de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros.

b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

c) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

d) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 211 Protección del arbolado.

1 El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2 Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3 En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

4 Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5 Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6 La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art. 212 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados.

1 Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en la mitad de su superficie.

2 Quedarán exentos de esta obligación los patios de parcela u otros espacios libres privados bajo los que existan construcciones en planta sótano o semisótano.

3 El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descu-

biertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

4 No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

TÍTULO. VI RÉGIMEN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO. I RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 213 Definición y ámbito de aplicación.

Se clasifican en la Revisión del Plan General como suelo urbano los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización conforme a los criterios de clasificación del art. 23 del RUCyL/2004, siguiendo las pautas de continuidad con el planeamiento general anterior a esta Revisión, tal como se delimita en los planos de ordenación.

Art. 214 Categorías y tipos de suelo urbano.

A efectos de aplicación de los diferentes regímenes jurídicos de la propiedad definidos en la legislación vigente, se establecen en esta clase de suelo dos categorías diferentes, las cuales se subdividen, a su vez, en diversos tipos a efectos de la intervención urbanística sobre los mismos, según el siguiente desglose:

1 Suelos urbanos consolidados:

- Suelos de ejecución directa o común.
- Suelos de planeamiento incorporado.
- Suelos incluidos en ámbitos de planeamiento de desarrollo.
- Suelos incluidos en ámbitos objeto de convenio urbanístico.
- Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización y Normalización de fincas.

f) Ámbitos de Actuación Aislada de Urbanización por Contribuciones Especiales.

- Ámbitos de Actuación Aislada de Expropiación.

2 Suelos urbanos no consolidados

- Sectores sin ordenación detallada.

Art. 215 Condiciones específicas reguladoras en el suelo urbano.

1 En el suelo urbano consolidado la Revisión del Plan General fija las determinaciones de ordenación detallada, previstas en el artículo 42 de la LUCyL/99, en relación con los artículos 92 y siguientes del RUCyL/2004, definiendo su regulación urbanística mediante la remisión a la ordenanza específica que tiene asignada en los planos correspondientes. Asimismo, en esta categoría de suelo, la Revisión ha delimitado los ámbitos correspondientes al planeamiento incorporado, planeamientos de desarrollo y convenios urbanísticos, regulando las condiciones particulares de ejecución de cada una de ellos en las fichas independientes.

2 En los Sectores del suelo urbano no consolidado la Revisión del Plan General no establece la ordenación detallada, aunque señala las determinaciones vinculantes para el desarrollo de cada uno de ellos y para la redacción posterior de la misma, mediante los planos de ordenación a escala 1:1000 y las fichas correspondientes a cada uno de los Sectores.

Art. 216 Desarrollo de la Revisión del Plan General en suelo urbano.

1 El desarrollo de este planeamiento general en suelo urbano consolidado de ejecución directa no requerirá la formulación posterior de otro tipo de planeamiento, sin perjuicio de la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle, que tengan por objeto completar o modificar la ordenación detallada, conforme el art. 131 y siguientes

del RUCyL/2004, ordenando los volúmenes edificables, y sin perjuicio también, de la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior o Protección.

No obstante, aún cuando no estuviesen previstas en la Revisión del Plan General operaciones de Reforma Interior o Protección o Estudios de Detalle, el Ayuntamiento, podrá formular estos planeamientos de desarrollo en cualquier ámbito del suelo urbano que se estime necesario para las expresas finalidades definidas por la legislación urbanística y en especial podrán se siempre redactados cuando su finalidad sea la conservación de los elementos catalogados en el Plan General.

2 En los ámbitos de suelo urbano consolidado, expresamente delimitados en este planeamiento general para remitir a un planeamiento de desarrollo posterior el establecimiento de la ordenación detallada, ésta se efectuará a través de Estudio de Detalle, con las determinaciones vinculantes para el mismo que figuran en la ficha correspondiente a cada uno de ellos.

3 Asimismo, en los ámbitos de suelo urbano consolidado resultantes de convenios urbanísticos se cumplirán los acuerdos adoptados, completando la ordenación detallada necesaria mediante la redacción de Estudios de Detalle, con las determinaciones vinculantes reflejadas en los planos de ordenación y en la ficha propia de cada Convenio que se incorpora a esta Normativa.

4 Conforme indica el art. 131 c) del RUCyL/2004, el desarrollo de los Sectores delimitados como suelo urbano no consolidado, como consecuencia de la ordenación general de esta Revisión o resultantes de los acuerdos adoptados en convenios urbanísticos, se hará a través de Estudio de Detalle que incluya las determinaciones señaladas en el art. 135 de ese mismo Reglamento, respetando las determinaciones vinculantes consignadas en los planos de ordenación y en la ficha de cada uno de los Sectores.

Art. 217 Edificaciones existentes.

A las edificaciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan les serán aplicables las determinaciones contenidas en estas Normas relativas al régimen de fuera de ordenación y al régimen de disconformidad con el planeamiento y, por su remisión, al establecido en el artículo 64 de la LUCyL/99.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Art. 218 Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado.

Los propietarios de este suelo tienen respecto a la posibilidad de urbanizar y edificar los derechos señalados en el art. 40 del RUCyL/2004. Asimismo, en ese tipo de suelo los deberes de los propietarios son los señalados en el art. 41 de ese mismo Reglamento.

Art. 219 Suelos urbanos consolidados de ejecución directa: Identificación y condiciones de ejecución.

1 Son los terrenos que no necesitan ninguna intervención urbanística previa, pudiendo ser edificados directamente sin otro requisito que la obtención de la licencia de obras correspondiente, en la que, en su caso, se impondrán las condiciones necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar.

2 Las condiciones para su edificación y usos están detalladamente definidas en los planos correspondientes de ordenación del suelo urbano, por remisión a la ordenanza de esta Normativa que les resulte de aplicación.

3 Para la construcción o edificación sobre estos suelos será requisito imprescindible que la parcela sobre la que se pretende edificar reúna la condición de solar, conforme el art. 24 del RUCyL/2004.

4 Se autorizará, no obstante, la construcción sobre estos terrenos, aun faltando alguno o algunos de los requisitos para que la parcela pueda ser considerada solar, en cuyo caso se impondrán en la licencia urbanística, las condiciones para que el terreno alcance dicha condición, de entre las siguientes:

- Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.

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

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

5 El propietario que pretenda ejecutar una actuación aislada sobre su propia parcela deberá acompañar, con la solicitud del otorgamiento de la licencia urbanística, en el caso previsto en el párrafo anterior, además del Proyecto de Edificación, un Proyecto de Urbanización que describa técnica y económicamente la actuación con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance o recupere la condición de solar, de entre los previstos en el artículo 68 de la LUCyL/99, para su ejecución en cualquiera de las formas previstas en el artículo 212.3 del RUCyL/2004.

6 Cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar. Cuando la cesión de terrenos suponga que la parcela quede como inedificable, el propietario tendrá derecho a la delimitación de una unidad de normalización para la justa compensación de cargas o a su indemnización a cargo de la administración actuante.

Art. 220 Suelos urbanos consolidados en ámbitos de actuación aislada de urbanización y normalización de fincas. Identificación y condiciones para su ejecución.

1 Corresponden a aquellos ámbitos en los que resulta necesaria la adaptación de la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento, para materializar los aprovechamientos urbanísticos derivados de la ordenación detallada y, en caso necesario, completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar.

2 Las actuaciones aisladas de normalización de fincas se desarrollarán sobre agrupaciones de parcelas denominadas ámbitos o unidades de normalización de fincas, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización.

3 La normalización de fincas podrá usarse entre otros casos, en aquellas parcelas en las que no sea posible desarrollar el programa de vivienda mínima fijado en estas Normas y en los solares inedificables, tal como se definen en las mismas o que resulten inedificables por la regularización de alineaciones prevista en el planeamiento.

4 La iniciativa y modo de gestión de la actuación; el contenido, objeto, limitaciones, y documentación del Proyecto de Normalización de fincas, así como el procedimiento para su tramitación, y los efectos de su aprobación, se regirán por lo dispuesto en el art. 71 de la LUCyL/99 y los artículos 216 y siguientes del RUCyL/2004.

5 La delimitación de una unidad de normalización podrá hacerse en el propio Proyecto de Normalización cuando se den los supuestos que la hacen necesaria o conveniente, tal como permite el art. 218-b) del RUCyL/2004.

Art. 221 Suelos urbanos consolidados en ámbitos de actuación aislada de urbanización por contribuciones especiales. Identificación y condiciones para su ejecución.

1 Corresponden a aquellos ámbitos en los que resulta necesaria la implantación, ampliación, mejora o regularización de una dotación de carácter local, cuya ejecución beneficia de forma especial a los propietarios de las fincas incluidas en dichos ámbitos, previniéndose la repercusión a los mismos del coste de las expropiaciones de bienes y derechos necesarios para la ejecución de las dotaciones indicadas, mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme al procedimiento previsto en la legislación de Haciendas Locales.

2 La ordenación e imposición de dicho tributo, será establecida por el acuerdo municipal correspondiente que establecerá el coste repercutible, el módulo de reparto, y demás elementos del expediente tributario, en las condiciones y con los límites establecidos en dicha legislación.

3 La delimitación de una unidad de urbanización podrá hacerse en el propio Proyecto de Normalización y Urbanización, cuando se den los supuestos que la hacen necesaria o conveniente, tal como permite el art. 222-2 del RUCyL/2004.

Art. 222 Suelos urbanos consolidados en ámbitos de actuación aislada de expropiación. Identificación y condiciones para su ejecución.

1 Corresponden a aquellos ámbitos en los que resultan necesarias actuaciones de ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o de ampliación del patrimonio público de suelo, que no pueden ser objeto de equidistribución entre los propietarios.

2 Dichas actuaciones se regirán por lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa y, en la Ley del Suelo y Valoraciones, con las especialidades establecidas en la LUCyL/99 y en los artículos 223 y siguientes del RUCyL/2004.

3 La delimitación de una unidad de expropiación podrá hacerse por un Plan Especial o por el propio Proyecto de Expropiación, cuando se den los supuestos que la hacen necesaria o conveniente, tal como indica el art. 224-1-a) del RUCyL/2004.

Art. 223 Suelos urbanos consolidados con planeamiento incorporado (PA). Identificación y condiciones para su ejecución.

1 Constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado por edificación o en vías de consolidación, cuyos ámbitos se señalan en los planos de ordenación, mediante las siglas PA, seguidas de una numeración. Son el resultado del desarrollo del planeamiento general vigente antes de esta Revisión, mediante los instrumentos de desarrollo previstos en aquél, como Planes Parciales, y Estudios de Detalle de una sola parcela o Estudios de Detalle para la ordenación de las Unidades de Actuación definidas en el Plan.

2 En estas áreas la Revisión del Plan asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión anterior, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas. Cada área de planeamiento incorporado da lugar a una ficha individual que particulariza el régimen normativo concreto. Las determinaciones del planeamiento asumido están detalladas en los documentos originales, cuyas referencias se relacionan en cada una de las fichas, con las modificaciones o adaptaciones que, exclusivamente en su caso, puedan especificarse en la casilla de Modificaciones que realiza la Revisión del Plan.

3 A efectos de interpretación de las determinaciones y en caso de discrepancia, se utilizará la documentación original contenida en los antecedentes administrativos correspondientes. En especial las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación tiene el valor de referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad y su entorno inmediato, siendo las determinaciones gráficas de la ordenación las que expresamente se reflejan en el planeamiento original.

4 Cuando no se hagan anotaciones en la casilla correspondiente a Modificaciones se sobreentiende que el planeamiento anterior se asume íntegramente.

5 Estas áreas quedan sometidas al cumplimiento de las Condiciones Generales de Urbanización, Edificación y Usos de estas Normas y se mantendrá en cada una de ellas únicamente el régimen de usos compatibles, si estuviera expresamente indicado en el planeamiento asumido.

6 Las parcelas resultantes de esos planeamientos que estén destinadas a usos dotacionales se regularán por la regulación de esos usos propia de estas Normas, salvo que el instrumento de planeamiento hubiera señalado otras específicas.

7 En todos los casos será vinculante el número de viviendas; si este dato estuviera señalado en los planeamientos que se asumen.

Art. 224 Suelos urbanos consolidados en ámbitos de planeamiento de desarrollo (ED). Identificación y condiciones para su ejecución.

1 Constituyen las áreas incluidas en suelo urbano que carecen de urbanización y edificación consolidada, que se señalan expresamente en planos de ordenación a través de las siglas del instrumento de desarrollo previsto, que en este caso es el de Estudio de Detalle (ED).

2 En estas áreas la Revisión del Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano común para constituir unidades de gestión independientes (unidades de actuación).

3 Cada una cuenta con una ficha individual que particulariza su régimen normativo concreto y en particular la superficie del ámbito y el instrumento de gestión intermedio con el que debe completarse su desarrollo, así como el sistema de actuación indicativo.

4 La cifra de superficie del ámbito de actuación que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno. Si dicha variación de superficie supera en más o en menos un cinco por ciento (5%), la superficie indicada en la ficha, será necesario proceder a una nueva delimitación de la unidad de actuación según lo fijado en el art. 73 de la LUCyL/99.

5 La determinación de las superficies de usos dotacionales reflejadas en la ficha, tanto públicos como privados, se considera vinculante y predominante sobre las determinaciones gráficas y no podrá reducirse como consecuencia de una posible disminución de la superficie del ámbito.

6 El aprovechamiento lucrativo máximo establecido se entenderá como la máxima edificabilidad permitida.

7 Estas áreas quedan sometidas al cumplimiento de las Condiciones Generales de Urbanización, Edificación y Usos de estas Normas.

8 No podrán concederse licencias de edificación hasta que no haya terminado el proceso de gestión previsto en este planeamiento general.

9 Los propietarios de terrenos deberán asumir los deberes de cesión, urbanización y edificación señalados en el art. 41 del RUCyL/2004.

10 En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos y costearlos. Las cargas y beneficios de la ordenación deberán ser repartidas entre los propietarios, si hubiera más de uno, mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Actuación.

Art. 225 Suelos urbanos consolidados incluidos en ámbitos objeto de convenio urbanístico (C.). Identificación y condiciones para su ejecución.

1 Son las zonas pertenecientes en la actualidad al suelo urbano del planeamiento vigente o incorporadas en esta Revisión en el suelo urbano consolidado, para las que el Ayuntamiento ha suscrito con los propietarios convenios urbanísticos, en los que se fijan los principales parámetros de la ordenación y, en su caso de la gestión, con la finalidad de aprovechar la inmediata oportunidad de obtener dotaciones necesarias o completar las existentes y para conseguir un desarrollo más eficaz y rápido de la actividad urbanística, conforme a los artículos 435 y 436 del RUCyL/2004. Los ámbitos afectados se señalan en los planos de ordenación, mediante las siglas C, seguidas de una numeración.

2 Estando en proceso de redacción la presente Revisión del Plan General, esos convenios urbanísticos se entienden como preparatorios del procedimiento de revisión del planeamiento vigente y como tal se incorporan a la documentación propia de esta Revisión, conforme al art. 437-3º del RUCyL/2004. La referencia en cuanto a cesiones de suelo exigibles, bien fueran destinadas a crear o completar sistemas generales o sistemas locales, han sido las señaladas por el RUCyL/2004 para los Sectores de suelo urbano no consolidado.

3 Conforme al art. 437-2º del RUCyL/2004, la incorporación de los convenios urbanísticos suscritos es posible por ajustarse sus determinaciones a la legislación urbanística vigente y en particular, por no sobrepasar las densidades de edificación máximas o las densidades de población máximas o mínimas señaladas en el RUCyL/2004.

4 La Revisión del Plan General establece en el ámbito de los convenios urbanísticos en unos casos una ordenación específica y pormenorizada, semejante a la del resto del suelo urbano consolidado y en otros casos remite esa ordenación detallada a un instrumento de ordenación posterior, como es el Estudio de Detalle, que

diferencia esa zona del suelo urbano común, para constituir unidades de gestión independientes (Unidades de Actuación).

5 Cada uno de los convenios urbanísticos se recoge en una ficha individual en donde figuran las determinaciones fundamentales acordadas, y que se cumplen en la ordenación detallada o deben cumplirse en los instrumentos posteriores de desarrollo, y se añade en ellas el resto de determinaciones que completan las necesarias para definir su ordenación detallada por remisión a las Condiciones Generales de estas Normas en relación con la Edificación, Urbanización o Uso del suelo, así como a la ordenanza u ordenanzas de referencia.

6 La cifra de superficie del ámbito de actuación que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, y puede diferir, por ser resultado de la medición actual sobre la cartografía disponible en esta redacción, de la inicialmente señalada en el acuerdo suscrito, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno. Si dicha variación de superficie supera en más o en menos un cinco por ciento (5%) la superficie indicada en la ficha será necesario proceder a una nueva delimitación del ámbito del convenio según lo fijado en el art. 73 de la LUCyL/99.

7 No obstante, la determinación de las superficies de usos dotacionales reflejadas en la ficha, como consecuencia de las estipulaciones del convenio urbanístico, se considera vinculante y predominante sobre las determinaciones gráficas y no podrá reducirse como consecuencia de una posible disminución de la superficie del ámbito.

8 El aprovechamiento lucrativo máximo establecido se entenderá como la máxima edificabilidad permitida.

9 No podrán concederse licencias de edificación hasta que no haya terminado el proceso de gestión previsto en el convenio urbanístico, cuando éste sea necesario.

10 Los propietarios de terrenos deberán asumir los deberes de cesión, urbanización y edificación que se hayan señalado expresamente en el documento suscrito entre Ayuntamiento y propietarios.

Art. 226 Ordenanzas o normas de cada zona.

1 Previamente, a la definición de las ordenanzas de cada zona, se han redactado en el Capítulo II -"Condiciones particulares del suelo urbano", las reglas propias de cada uno de los Sistemas de Ordenación previstos (Alineación de vial, Edificación aislada o Edificación según definición volumétrica), ya que su aplicación puede ser común a varias zonas y establecerse como marco previo de la regulación característica de cada una.

2 En las áreas diferenciadas la Revisión del Plan General fija la ordenación detallada mediante la asignación particularizada de una ordenanza. En este planeamiento general las ordenanzas o normas zonales y sus grados son las siguientes:

A) ORDENANZA 1ª DE CASCO ANTIGUO (CA).

GRADO 1º.

GRADO 2º.

GRADO 3º.

GRADO 4º.

B) ORDENANZA 2ª DE ZONA DE EXTENSIÓN (EX).

C) ORDENANZA 3ª DE ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU).

GRADO 1º.

GRADO 2º.

GRADO 3º.

GRADO 4º.

D) ORDENANZA 4ª DE ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE).

GRADO 1º.

GRADO 2º.

E) ORDENANZA 5ª DE NÚCLEO RURAL.

F) ORDENANZA 6ª DE EQUIPAMIENTOS.

Art. 227 Aplicación de las ordenanzas.

1 En estas zonas mediante la oportuna solicitud de Licencia de edificación, acompañada de los Proyectos Técnicos exigibles, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar.

2 Los propietarios de estos terrenos deberán completar a su costa, tal y como establece el art. 18 de la LUCyL/99, la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

3 Con independencia de la aplicación en cada caso de las determinaciones de una ordenanza concreta se cumplirán las Condiciones Generales Edificación, Urbanización y Usos de estas Normas.

4 La aplicación de las ordenanzas a los distintos tipos de obra se hará conforme haya fijado expresamente cada una de ellas.

5 Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no serán de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad, salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Art. 228 Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

El plazo máximo para la edificación del suelo urbano consolidado será de ocho años desde que éste hubiera adquirido la condición de solar.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.*Art. 229 Identificación y ámbito de aplicación.*

1 Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos terrenos que teniendo la condición de urbanos requieren un proceso de consolidación, agrupados en ámbitos denominados Sectores. En particular se incluyen en esta categoría los terrenos urbanos en los que son precisas actuaciones integradas de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deben ser objeto de equidistribución entre los afectados. Igualmente, se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado aquellos terrenos sobre los que la Revisión del Plan General prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente, así como aquéllos que se pueden clasificar como suelo urbano y que no cumplen las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado (art. 26 del RUCyL/2004).

2 En general esta Revisión del Plan General ha utilizado esta clasificación en las zonas perimetrales del núcleo consolidado, limítrofes con el resto de la trama urbana consolidada, por el avance de la nueva edificación y de las redes de las infraestructuras y servicios hacia el exterior, desde el casco antiguo y sus zonas de extensión. Las áreas de suelo urbano no consolidado completan así las tramas de suelo urbano consolidado hasta límites naturales impuestos por la topografía, rellenan los vacíos que se han producido por la extensión de zonas desagregadas del núcleo principal o configuran bordes coherentes en relación con desarrollos anteriores del planeamiento o edificaciones dispersas en los bordes del suelo urbano actual y, finalmente, acompañan el crecimiento a que han dado lugar los convenios urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento durante la redacción de esta Revisión.

3 La Revisión del Plan General divide el suelo urbano no consolidado en Sectores, señalados en los planos de ordenación a escala 1:1000, en los que no se ha hecho la ordenación detallada, incluyendo las fichas de cada uno de ellos con las determinaciones que se consideran vinculantes para el instrumento de planeamiento que la establezca.

Art. 230 Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado.

Los derechos de los propietarios de esta clase de suelo serán los especificados en el art. 42 del RUCyL/2004, respecto a la posibilidad de urbanizar y de edificar. En particular, se tendrá en cuenta el apartado b)-1º de ese artículo sobre el aprovechamiento que corresponde a los propietarios, que es el que resulta de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del Sector. Los deberes de los propietarios son los señalados en el art. 43 de ese mismo Reglamento: deber de urbanización, deber de cesión, deber de equidistribución y deber de edificación.

Art. 231 Condiciones de desarrollo y ejecución.

1 La ejecución del planeamiento general en los Sectores de suelo urbano no consolidado deberá hacerse a través de Estudio de Detalle, manteniendo las vinculaciones de ordenación general que señale la propia ficha. La delimitación de unidades de actuación para su ejecución se hará en ese mismo instrumento de desarrollo.

2 La gestión de las unidades de actuación se llevará a cabo conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento o, en su defecto, conforme al que se establezca en el Proyecto de Actuación aprobado, sin perjuicio de las facultades del Ayuntamiento para cambiar el sistema fijado en los supuestos y con los trámites previstos legalmente y, en todo caso, cuando lo justifiquen razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística, o cuando se den alguna de las circunstancias previstas en estas Normas.

3 Todos los gastos necesarios para la completa y definitiva ejecución material y jurídica del planeamiento se entienden como gastos de urbanización y serán sufragados por los propietarios en proporción a sus respectivos derechos en la unidad de actuación respectiva, conforme a lo previsto en los artículos 18.3, 68, y 72.1 de la LUCyL/99.

4 En todo caso, para la gestión de las actuaciones en esta categoría de suelo, tanto en sus aspectos sustantivos como formales, deberá estarse a lo dispuesto en el Capítulo III, del Título III de la LUCyL/99, y concordantes del RUCyL/2004.

CAPÍTULO. II CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO: SISTEMAS DE ORDENACIÓN Y ALINEACIONES.**SECCIÓN PRIMERA. SISTEMAS DE ORDENACIÓN.***Art. 232 Sistemas de ordenación. Definición y clases.*

A efectos de la Revisión del Plan General se definen tres Sistemas de ordenación diferenciados, caracterizados por las posiciones que pueden adoptar las edificaciones en relación tanto al espacio libre de dominio y uso público, como respecto a otras edificaciones o parcelas colindantes.

1 Edificación según alineación de vial. Es el sistema de ordenación propio de la ciudad tradicional consolidada, en que la edificación se dispone alineada al lindero de fachada de la parcela, sin solución de continuidad con el espacio público que le da acceso. Asimismo, se produce el sistema de edificación según alineación de vial en las formas de agrupación de la edificación entre medianeras, retranqueada de modo uniforme respecto al espacio público, como en las tipologías de viviendas unifamiliares en hilera.

2 Edificación abierta o aislada. Sistema de ordenación caracterizado por la libre disposición de las edificaciones en el interior de cada parcela, sin que se pretenda configurar previamente el espacio resultante en relación con otras edificaciones o el espacio de dominio y uso público. Como caso particular de la misma se produce la edificación adosada únicamente a uno de los linderos como en el caso de las viviendas unifamiliares pareadas.

3 Definición de la volumetría. En este sistema la ordenación los volúmenes estarán previamente definidos por sus características geométricas concretas.

Art. 233 Morfología característica.

A efectos de la Revisión del Plan General la morfología predominante es la de la manzana, concebida como la unidad básica de la organización espacial de la ciudad, y definida como la superficie de suelo privativo delimitada por espacios de dominio y uso público, sean éstos espacios libres, equipamientos, o calles. Sobre cada una de estas manzanas podrán convivir distintas tipologías edificatorias, y ello dentro siempre de las condiciones y con las limitaciones establecidas en cada caso en el planeamiento. En relación con la organización en manzanas se señalan las siguientes variantes:

1 Manzana cerrada, con o sin patio de manzana.

En este caso las edificaciones se disponen alineadas a fachada sin solución de continuidad con las parcelas colindantes, cerrando el espacio privado en todo su perímetro en relación con el espacio público exterior que define la manzana.

a) Se denomina "manzana con patio de manzana", cuando la continuidad de las edificaciones sobre el perímetro da lugar a un es-

pacio interior cuyas dimensiones resultantes permiten condiciones de ventilación y soleamiento similares y alternativas a las disponibles en el espacio exterior, produciéndose una fachada interior. Con la finalidad de garantizar la disponibilidad de este patio de manzana, las características dimensionales, usos, construcciones y edificaciones que es posible disponer sobre este patio de manzana, pueden estar establecidas expresamente en el planeamiento. Por otra parte, las distintas edificaciones podrán disponer además autónomamente de otros espacios libres interiores para la ventilación e iluminación de sus distintas dependencias, pudiendo estar tales patios de parcela abiertos a su vez al patio de manzana o a la propia fachada a calle en las condiciones y con las limitaciones establecidas en estas Normas.

b) Cuando por la menor dimensión de la manzana no da lugar al espacio interior que cumpla la condición descrita anteriormente la agrupación resultante de la edificación se denomina "manzana compacta o sin patio de manzana" y en ella las distintas edificaciones deben resolver mediante patios interiores o patios abiertos a fachada la ventilación e iluminación de las distintas dependencias.

2 Manzana abierta.

Es aquella en la que el espacio libre interior o patio de manzana se abre total o parcialmente por uno de sus lados al espacio público exterior a la propia manzana, alterando por ello las características funcionales, físicas y de uso del patio en relación con las que rigen para aquella disposición morfológica. La abertura deberá ser al menos igual a dos tercios (2/3) de la máxima altura de las construcciones que la delimitan en sus lados.

3 Manzana con edificación aislada.

Disposición morfológica que se caracteriza por la libre disposición de la edificación sobre cada parcela en relación tanto al espacio público exterior que delimita la manzana, como a las restantes edificaciones existentes en el interior de la propia manzana. El espacio libre resultante entre las distintas edificaciones puede ser público o privado, pudiendo además en este último caso ser privativo de cada edificación existente en el interior de la manzana, o mancomunado entre varias de ellas. En esta disposición será posible la ubicación de la edificación total o parcialmente adosada a la alineación exterior, siempre que las características volumétricas de esas edificaciones cumplan las condiciones establecidas para la edificación alineada a vial.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL.

Art. 234 *Altura máxima edificable y número de plantas*

1 Como regulación general del sistema de ordenación de la edificación según alineación se fijan en la tabla siguiente las alturas máximas en número de plantas y altura máxima del plano de fachada:

ANCHO DE CALLE (sen metros)	NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA DE PLANO DE FACHADA EN SÓLIDO CAPAZ (en metros)
De 8	2	7,50
De 8 a menos de 12	3	10,50
De 12 a menos de 16	4	13,50
De 16 a menos de 20	5	16,50
De 20 en adelante	6	19,50

2 Se tendrá en cuenta que los valores de la altura y el número de plantas se establecen en suelo urbano consolidado para cada zona de ordenanza y que los parámetros de la tabla anterior son aplicables en este sistema de ordenación únicamente en ausencia de otra regulación más específica.

Art. 235 *Rasante de referencia.*

En las zonas de ordenanza en que se adopte el sistema de ordenación según alineación de vial y se regule expresamente la altura má-

xima de edificación, en relación con el viario exterior, se actuará conforme a las siguientes reglas para fijar la rasante de referencia:

1 La determinación de la rasante de referencia o punto de origen para la fijación de la altura reguladora máxima será en función de la rasante del vial al que da frente, debiendo sujetarse a los criterios siguientes:

2 Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de ciento veinte (120) centímetros, la altura reguladora máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en ese punto.

3 En caso contrario, se definirán los tramos de planta baja que sean necesarios según los criterios señalados en relación con la definición de planta baja, en las presentes Normas, midiéndose la altura máxima reguladora a partir de la rasante de la acera en el punto medio de cada tramo así definido.

Art. 236 *Altura máxima edificable y número de plantas en edificios con frente a más de una vía o a espacio público.*

1 Edificios con frente a una sola vía.

El número máximo de plantas será el que corresponda a la ordenanza de zona en función del ancho de vial.

2 Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

El número de plantas se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

a) Si el número de plantas de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

b) Si el número de plantas fuese distinto en cada frente de vial se prolongará la fachada de mayor altura sobre la otra calle en una longitud igual a la anchura de la misma. A partir de ese punto el volumen del edificio deberá quedar incluido en las soluciones de cubierta permitidas para la calle de menor anchura en cada zona de ordenanza.

c) Cuando por la aplicación de estas reglas, el volumen de mayor altura alcance el lindero de la parcela colindante en la calle de menor anchura, el cerramiento resultante deberá tratarse con soluciones compositivas, clase y calidad de materiales semejantes a los de la fachada.

3 Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán como si se tratasen de edificios independientes.

b) En caso de que no exista espacio libre interior de manzana, se fijará el número de plantas que corresponda a cada una de las calles, y se determinará el fondo edificable respectivo en proporción a las latitudes de las calles

4 Edificios con frente a plazas y espacios libres públicos.

Las dimensiones de las plazas y espacios libres públicos, zonas verdes, equipamientos, servicios urbanos o infraestructuras, no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a éstos. Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas o espacios libres públicos se tomará como altura reguladora la correspondiente a la vía más ancha de las que acceden a dichos espacios, o los delimiten tangencialmente por alguno de sus márgenes o sirvan para su delimitación. No se tendrán en cuenta, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Los cruces de vías, tengan o no chaflanes, no tendrán la consideración de plazas.

Art. 237 *Profundidad o fondo edificable.*

1 La línea límite resultante del fondo edificable será paralela a la línea de fachada y se prolongará hasta su encuentro con los lin-

deros laterales o las otras líneas que definan la alineación interior. En este planeamiento estará normalmente señalado como parámetro en las ordenanzas propias de cada zona. Asimismo, el fondo edificable podrá estar definido gráficamente en los planos de ordenación.

2 En los casos de manzanas irregulares y de alineaciones con encuentros agudos o de parcelación no ortogonal, la línea límite de la profundidad edificable podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada siempre que no resulte una mayor superficie edificable. En estos casos deben realizarse Estudios de Detalle de cada manzana afectada.

3 La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes abiertos por encima de la planta baja, y con elementos salientes cuyas características y dimensiones se regulan en estas Normas.

Art. 238 Retranqueos de la edificación respecto de la alineación a vial.

Se permiten los retranqueos de la alineación oficial sin por ello entender que se altera la tipología de la ordenación, siempre que los mismos se ajusten a las condiciones que se establecen en este artículo.

1 Retranqueo en todo el frente de alineación de manzana. Para poder llevar a cabo este tipo de retranqueo, es preciso que el mismo tenga una profundidad mínima de tres (3) metros en todo el tramo, se destine al ensanchamiento de la calle y se ceda gratuitamente al Ayuntamiento. Esta modalidad se instrumentará necesariamente mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, con las condiciones que para la misma se fijan en estas Normas.

2 Retranqueo parcial en el frente de manzana pero afectando a la totalidad de las plantas del edificio o de las superiores a la baja. Se permite este tipo de retranqueos (sin modificación del fondo edificable respecto a la alineación original señalada), con las limitaciones siguientes:

a) Que el retranqueo se extienda al menos a una longitud de fachada de seis (6) metros.

b) Que se inicie a más de cuatro (4) metros de cada medianera.

Esta modalidad no dará lugar a la cesión del espacio retranqueado ni a aumentos de altura, ni a compensación de volúmenes.

3 Retranqueo de la planta baja (soportal). El retranqueo en la planta baja podrá llevarse a efecto (sin modificación del fondo edificable respecto a la alineación original señalada), en las condiciones y con los requisitos establecidos para los soportales en estas Normas y será obligatorio cuando así venga especificado en los planos de ordenación.

Art. 239 Cuerpos salientes del plano de fachada.

Como normas generales, y sin perjuicio de las más restrictivas que puedan imponerse en las ordenanzas propias de cada zona, las prescripciones relativas a los cuerpos salientes del plano de fachada son:

1 El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de una doceava parte del ancho del vial. Si por aplicación de esta regla resultara un vuelo mayor a ciento veinte (120) centímetros, se aplicará esta medida como vuelo máximo. Si la edificación da frente a vía o tramos de vías en diferentes anchuras, se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a la que recaer, con el límite máximo antes establecido.

2 En el espacio libre interior de la manzana no se permiten los vuelos cerrados. El vuelo máximo de los vuelos abiertos será de ciento veinte (120) centímetros.

3 Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada (respetando la separación a las medianeras), y los salientes cerrados no podrán ocupar más de la mitad (50%) de dicha longitud.

4 Los cuerpos salientes abiertos o cerrados vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un (1) metro de la medianería.

5 La distribución de los cuerpos salientes abiertos o cerrados que resulten de la aplicación de esta norma, podrá efectuarse libremente dentro del mismo edificio, incluso concentrándolos en una o más plantas del edificio.

Art. 240 Patios de manzana.

1 La planta baja de las diferentes parcelas podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana solamente en los casos en que se permita de modo expreso en la regulación de las diferentes Ordenanzas.

2 Los patios de manzana contarán obligatoriamente con un acceso desde los elementos comunes del edificio, y deberán estar preparados en su totalidad para permitir el tránsito sobre ellos. Podrán dedicarse a usos de servicio común del inmueble, tales como zonas de descanso, recreo o deportivas, en cuyo caso podrán acondicionarse para este fin mediante la dotación de los elementos auxiliares necesarios, con la expresa prohibición de la colocación de elementos constructivos cerrados. A los patios de manzana podrán adosarse patios de parcela en las condiciones establecidas en estas Normas.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

Art. 241 Altura máxima y número de plantas. Rasante de referencia.

La determinación de la rasante de referencia o punto de origen para la medición de altura se atenderá a las siguientes determinaciones:

1 La altura máxima o número máximo de plantas de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta, o de parte de la planta, que tenga la consideración de planta baja, tal como está definida en el Anexo 2 de estas Normas.

2 En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

3 En ningún caso, en terrenos en pendiente, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a dos (2) metros en relación con la cota urbanizada del terreno, tal como se expresa en estas Normas. En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la planta baja habrá de fraccionarse en un número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Art. 242 Cuerpos salientes del plano de fachada, cornisas y aleros.

1 En este tipo de ordenación para edificación aislada, el vuelo de los cuerpos salientes cerrados y abiertos viene limitado únicamente por las reglas definidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas. Cuando alguna de las fachadas se ubique sobre la alineación exterior los vuelos cumplirán en esa fachada las mismas reglas de la edificación según alineación de vial en relación con el espacio público exterior.

2 El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los cerramientos del edificio no será mayor de un (1) metro.

Art. 243 Condiciones de los retranqueos a linderos.

1 Excepto en el caso de prohibirse expresamente, se admite un mayor retranqueo de las edificaciones o construcciones del establecido como mínimo obligatorio. En el caso de que los retranqueos dejen construcciones al descubierto visibles desde espacios de dominio o uso público, las mismas serán tratadas y acabadas como fachadas a cargo del edificio que provoque su aparición, constituyéndose desde el planeamiento general y a estos exclusivos efectos la servidumbre que mejor proceda en derecho sobre tal construcción medianera a favor de la obligación de hacer de la parcela que genera tal situación.

2 Sobre la franja de terreno correspondiente a los retranqueos podrán sobresalir las construcciones de los vuelos y aleros autorizados, así como construirse o implantarse instalaciones deportivas -piscinas, campos de juego, etc.- o de servicio de la edificación principal -rampas de garaje, etc.- siempre que las mismas no requieran de edificación.

Art. 244 Cercas.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantas de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de relacionar mejor la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación del viario o espacio público exterior.

Art. 245 Separaciones de los edificios respecto a otras edificaciones.

1 Son de aplicación las definidas en las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

2 Dichas separaciones son distancias mínimas a las que ha de situarse la edificación, incluidos sus vuelos, y se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes. La separación entre edificios de una misma parcela se medirá desde las aristas de los puntos máximos de los cuerpos salientes.

Art. 246 Adaptación topográfica y movimientos de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1 Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la cota natural del lindero.

2 Los muros de contención de tierras en los lindes no alcanzarán en ningún punto una altura superior a un (1) metro por encima de la cota de la plataforma de nivelación anteriormente señalada.

3 La parte vista de los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar una altura de tres (3) metros.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA. (VE).

Art. 247 Tipo de ordenación.

Es la aplicable a situaciones específicas en que el volumen queda definido mediante la fijación de todos sus parámetros directamente desde la misma ordenación. En general recoge las situaciones de edificación situada según alineación de vial o aislada en la parcela, cuyas alturas no están vinculadas con el espacio público exterior y cuya configuración no se ajusta a las reglas de fondo edificable, separación a linderos, etc. de los otros tipos de ordenación. En ausencia o insuficiencia de esas condiciones fijadas directamente en el planeamiento general se regirá por las normas señaladas en esta Sección.

Art. 248 Ocupación máxima

La ocupación máxima será la totalidad en planta baja y en plantas piso será del ochenta y cinco por ciento (85%), excepto en los casos en que los planos de ordenación señalen expresamente fondo edificable o la configuración de la planta del edificio, en cuyo caso, la ocupación máxima, tanto en planta baja como en las superiores será la resultante de esas condiciones.

Art. 249 Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima será la asignada a cada edificación sometida a este sistema de ordenación para cada caso concreto en los planos de ordenación.

Art. 250 Edificabilidad máxima.

Se establece un índice máximo de edificabilidad sobre la parcela neta de seis (6) m²/m².

Art. 251 Alineación de la edificación, retranqueos, entrantes y salientes y plantas diáfanas.

1 Las alineaciones serán las expresamente fijadas en los planos de ordenación. Si no existiera indicación expresa en los planos, los retranqueos mínimos, vuelos, separación entre edificios, cubiertas,

etc., serán los fijados en las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

2 Se permitirán en este caso las plantas diáfanas, sin aumento del número de plantas resultante y garantizando el mantenimiento de esa situación en el futuro.

Art. 252 Estudios de Detalle.

La configuración volumétrica señalada en el planeamiento podrá ser modificada en todos los casos mediante Estudio de Detalle, cuando pueda justificarse que la volumetría alternativa resultante de éste es más favorable al espacio público circundante y a los predios colindantes.

Art. 253 Régimen de usos

Será el correspondiente de la ordenanza propia de la unidad urbana en que se encuentre situada.

SECCIÓN QUINTA. ALINEACIONES.

Art. 254 Alineación de la edificación.

Serán las señaladas expresamente en los planos de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000. La alineación se fija mediante tres grafismos que permiten señalar las siguientes situaciones:

1 Alineación existente. Corresponde a los casos de viario del trazado habitualmente irregular en que la intención de la ordenación detallada es la conservación de la alineación actual de las edificaciones o cierres de parcela, prevaleciendo la comprobación in situ de la misma sobre cualquier otra derivada de los planos de ordenación. Excepcionalmente en puntos singulares del casco puede estar acompañada de una cota de referencia. Las pequeñas faltas de continuidad de la alineación de cada fachada con las colindantes que no aparezcan en la documentación gráfica del Plan podrán ser corregidos en el señalamiento de alineaciones, conforme a lo previsto en el artículo 451 de esta Normativa Urbanística.

2 Alineación existente con señalamiento de anchura del viario. Es la que se produce en tramos de calle normalmente de trazado regular ya configurados en su mayor parte, en que, junto a la intención de mantener la alineación existente se pretende que ésta se ajuste a una anchura de calle predeterminada y que figura acotada expresamente en los planos de ordenación.

3 Alineación modificada. Se aplica a tramos intermedios entre otros en que se mantiene la alineación existente, para definir en ellos la nueva alineación, corrigiendo la que tienen actualmente las edificaciones o cierres de parcela. Queda fijada por la recta de unión de los extremos de los dos tramos en que se mantiene la alineación existente a ambos lados.

4 Nueva alineación. Se señala para los tramos resultantes de la ordenación propuesta como determinación vinculante de los ámbitos de desarrollo, mediante el grafismo correspondiente y la cota que fija la anchura obligatoria de la calle o espacio público.

5 Alineación aprobada. Es la que deriva de los instrumentos de desarrollo del Plan General anterior que se incorporan en el suelo urbano como Planeamiento Asumido, aunque no hayan sido materializadas aún. Se indican con el mismo grado de precisión con el que se señalaron en los instrumentos originales de ese planeamiento de desarrollo.

CAPÍTULO. III CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS.

SECCIÓN PRIMERA. ORDENANZA 1ª CASCO ANTIGUO (CA).

Art. 255 Ámbito y características

Será la ordenanza de aplicación en el ámbito del recinto histórico de Valencia de Don Juan y en algunas de sus zonas limítrofes que se han configurado bajo una normativa similar en el planeamiento anterior. El sistema de ordenación será el de Edificación según alineación de vial, que en la mayor parte de los casos consolida la organización original de edificación continua entre medianeras, formando manzanas cerradas. Su uso predominante es el residencial. Da lugar a los siguientes grados diferenciados:

Grado 1º. Es el correspondiente a la mayor parte del recinto histórico en el que se mantiene sin cambios sustanciales la trama urbana heredada.

Grado 2°. Corresponde a las áreas afectadas por la presencia de los principales monumentos. En el primer caso en el entorno del Castillo y de la iglesia de Santo Domingo en el Colegio de los Padres Agustinos, coincidiendo con la parte situada en suelo urbano del entorno de protección como B.I.C. de los restos de la fortificación. En el segundo caso afecta al entorno de la Plaza Mayor como principal espacio cívico del núcleo, caracterizado por la presencia del Ayuntamiento y de la iglesia de San Pedro.

Grado 3°. Se aplicará a una parte de la trama del casco antiguo singular por su posición en el borde del núcleo, sobre la cornisa que asoma a la vega del río Esla. La edificación situada en esa zona da lugar a una fachada urbana que, junto con las siluetas del Castillo y la torre de la iglesia de Santo Domingo constituyen el perfil más conocido y que identifica a Valencia de Don Juan.

Grado 4°. Será la ordenanza de aplicación en las áreas limítrofes al casco antiguo que se han desarrollado como extensión del mismo en dos zonas al norte y al sur, apoyadas en la trama urbana originada por los accesos principales desde su entorno inmediato y por la ordenación efectuada en el Plan General de 1979 o en sus modificaciones posteriores. Se encuentra ya parcialmente ocupada por nueva edificación, especialmente en la zona norte, y en la actualidad conviven tipologías diversas, por lo que se pretende lograr la homogeneidad mediante una ordenanza basada en la edificación continua entre medianeras, apoyada en el viario existente, que es el sistema de ordenación predominante.

Art. 256 Sistema de ordenación.

Son de aplicación con carácter complementario o en ausencia de regulación específica las reglas del sistema de ordenación de Edificación según alineación de vial.

Art. 257 Parcela mínima

Deberá cumplir las condiciones generales de parcela mínima de estas Normas y si el destino del edificio es residencial debe ser capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales o de infraestructuras.

Art. 258 Fondo edificable

Cuando así aparezca expresamente señalado, el fondo máximo edificable será el resultante de aplicar la distancia grafiada en los planos de la ordenación detallada.

En ausencia de indicación expresa y con carácter general para todo el ámbito, el fondo máximo edificable en las plantas superiores a la baja, correspondiente al sólido capaz, será de quince (15) metros.

Art. 259 Soportales.

Se permiten con las condiciones Generales relativas a la Edificación según alineación de vial.

En el Grado 2°, en donde existen en la actualidad, en el entorno de la Plaza Mayor, edificio del Ayuntamiento e iglesia de San Pedro, serán obligatorios conforme se indica en los planos de ordenación en relación con las alineaciones.

Art. 260 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1 En las plantas bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

2 La planta baja tendrá el fondo máximo edificable señalado expresamente en planos. En caso de no estar indicado podrá ocupar la superficie de la parcela en su totalidad, excepto si su uso fuera residencial, en cuyo caso el fondo máximo edificable correspondiente al sólido capaz será el mismo que en las plantas superiores.

Art. 261 Condiciones de edificabilidad máxima.

A los efectos que procedan, como control de la aplicación de otros parámetros y en especial en relación con la posibilidad de redacción de Estudio de Detalle, la edificabilidad máxima de la parcela será la calculada conforme a los siguientes criterios:

1 Fondo edificable y altura señalados expresamente en planos. La superficie edificable máxima de la parcela es la que resulta de multiplicar el número de plantas por la superficie de parcela edificable, que es la comprendida dentro del polígono formado por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación, trazada a la distancia señalada como fondo edificable, medida perpendicularmente en todos sus puntos.

2 Fondo edificable en plantas superiores a la baja fijado con carácter general a quince (15) metros. En este caso la superficie máxima edificable es la resultante de sumar a la de la planta baja el ochenta por ciento (80%) del resultado de multiplicar el número de plantas superiores a la baja por la superficie de parcela edificable, para un fondo máximo de quince (15) metros. No obstante, en parcelas de fondo reducido, la edificabilidad de la parcela será como mínimo la correspondiente a la aplicación sobre la misma de un fondo edificable en plantas superiores a la baja de doce (12) metros.

3 Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar las operaciones indicadas en los apartados anteriores, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distinto número de plantas, el cálculo de la superficie edificable se hará teniendo en cuenta la regla del sistema de ordenación según alineación de vial para edificación con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán.

4 En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a la distancia fijada como fondo edificable o a quince (15) metros, en su caso, de distancia de aquéllas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se diferenciarán las áreas con diferente número de plantas conforme a la regla del sistema de ordenación según alineación de vial para edificación con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán.

5 A efectos de Estudio de Detalle la superficie edificable máxima de la parcela será la que corresponda al edificio que tenga uso residencial en todas sus plantas sobre rasante.

Art. 262 Altura de la edificación.

La altura de la edificación en plantas será la que se señale expresamente en planos cuando esté así indicada en los planos de ordenación. Si no se encuentra indicada en planos será la que se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro. La altura en metros del plano de fachada en el sólido capaz será en todos los casos la que se fija en el siguiente cuadro de relación:

1 Grados 1° y 4°.

Ancho de calle (en metros)	nº plantas	Altura de plano de fachada en sólido capaz (en metros)
Menos de 5	2	6,50
De 5 a menos de 7	3	9,50
De 7 a menos de 12	4	12,50
De 12 en adelante	5	16,00

2 Grado 2°.

Ancho de calle (en metros)	nº plantas	Altura de plano de fachada en sólido capaz (en metros)
Menos de 5	2	6,50
De 5 a menos de 7	3	9,50
De 7 en adelante	3	10,50

3. Grado 3°.

Ancho de calle (en metros)	nº plantas	Altura de plano de fachada en sólido capaz (en metros)
Menos de 5	2	6,50
De 5 a menos de 7	3	9,50
De 7 en adelante	4	12,50

Art. 263 *Altura de pisos*

1 La altura mínima de las diversas plantas será la establecida en las Condiciones Generales de Uso en función de los usos a que se destinen.

2 La altura máxima de la planta baja fuera de la proyección del volumen de mayor altura y del fondo edificable será de cuatro (4) metros. En caso de cubierta plana esa cota corresponderá a la cara superior del pavimento y en caso de cubierta inclinada a la altura de cumbrera.

Art. 264 *Patios de parcela.*

No se permiten patios abiertos a fachada en los Grados 1º, 2º y 3º.

Art. 265 *Ocupación del patio de manzana y patios de parcela.*

Podrá ocuparse con edificaciones de una sola planta (en la proporción indicada respecto a la ocupación máxima en relación con la superficie de la parcela) y cuya altura no supere la máxima permitida para la planta baja fuera de la proyección del volumen de mayor altura.

Art. 266 *Cuerpos volados abiertos y cerrados fachadas situadas sobre la alineación oficial*

1 Grados 1º, 3º y 4º.

No se permitirán vuelos cerrados en calles de anchura inferior a siete (7) metros. En calles de anchura comprendida entre siete (7) y doce (12) metros, los únicos vuelos cerrados permitidos serán las galerías totalmente acristaladas, sin cierres de persiana o protección similar que no podrán ocupar más del 20% (veinte unidades porcentuales) de la longitud de fachada. Los cuerpos volados cerrados, de cualquier tipo se permiten únicamente para calles de anchura superior a doce (12) metros y no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) de la longitud de fachada en calles de doce (12) a dieciséis (16) metros y el cincuenta por ciento (50%) en las de mayor anchura. En todos los casos, excepto en calles de anchura inferior a cinco (5) metros se permiten balcones, como único tipo permitido de vuelo abierto. Las condiciones señaladas se recogen en la siguiente tabla:

Ancho de calle (en metros)	Vuelo máximo (en metros) Cuerpos volados cerrados	Vuelo máximo (en metros) balcones
Menos de 5	0,00	0,00
De 5 a menos de 7	0,00	0,40
De 7 a menos de 12	0,70 (20% galerías acristaladas)	0,50
De 12 a menos de 16	1,20 (30%)	0,50
De 16 en adelante	1,20 (50%)	0,50

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

2 Grado 2°.

No se permitirán vuelos cerrados en calles de anchura inferior a siete (7) metros. En calles de anchura superior a siete (7) metros, los únicos vuelos cerrados permitidos serán las galerías totalmente acristaladas, sin cierres de persiana o protección similar que no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la longitud de fachada. En todos los casos, excepto en calles de anchura inferior a cinco (5)

metros se permiten balcones, como único tipo permitido de vuelo abierto. Las condiciones señaladas se recogen en la siguiente tabla:

Ancho de calle (en metros)	Vuelo máximo (en metros) Cuerpos volados cerrados	Vuelo máximo (en metros) balcones
Menos de 5	0,00	0,00
De 5 a menos de 7	0,00	0,40
De 7 en adelante	0,70 (20% galerías acristaladas)	0,50

3 La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de doscientos ochenta (280) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

Art. 267 *Cuerpos volados cerrados y abiertos en la fachada interior.*

1 Grados 1º, 2º y 4º.

Sobre la fachada interior se permiten únicamente vuelos abiertos de un (1) metro de saliente máximo, y no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) de la longitud de fachada. La dimensión mínima exigible en patios de parcela deberá cumplirse en todos los casos fuera de la proyección de esos vuelos.

En las fachadas interiores los vuelos se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

2 Grado 3°.

Sobre la fachada interior que forma la fachada en la cornisa podrán hacerse vuelos abiertos o cerrados de un (1) metro de saliente máximo, que no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) de la longitud de fachada.

Art. 268 *Cornisas y aleros.*

1 El vuelo máximo de cornisas y aleros en fachadas exteriores, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

Ancho de calle (en metros)	Vuelo máximo (en metros)
Menos de 12	0,40
De 12 a menos de 16	0,50 (respecto al plano de fachada) 1,50 (solamente sobre vuelos cerrados)
De 16 en adelante	1,50

2 En fachadas interiores el vuelo máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada será en todos los casos de ciento veinte (120) centímetros.

3 Las galerías acristaladas permitidas en calles de siete (7) a menos de 12 metros tendrán cubierta propia, que no rebasará su perímetro en más de 20 centímetros.

Art. 269 *Construcciones por encima de la altura máxima permitida.*

1 Los espacios que puedan producirse por la adopción de cubierta inclinada podrán destinarse a ampliación de los usos autorizados en la planta inmediatamente inferior.

2 Con la excepción prevista en el artículo 272, la zona bajo cubierta que se destine a esa ampliación deberá estar unida interiormente, a través de escalera propia, a la planta inferior y no podrá tener ningún otro acceso a su mismo nivel desde los elementos comunes de comunicación vertical del edificio. En cada una de las unidades registrales en que se produzca esa división entre una planta y el espacio de bajo cubierta situado encima, la superficie útil en la planta inferior deberá ser al menos la fijada para la vivienda mínima en estas Normas.

3 En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.

Art. 270 *Condiciones de la cubierta.*

Además de las Condiciones Generales de la Edificación, la cubierta inclinada deberá cumplir en esta zona de ordenanza en los Grados 1º, 3º y 4º las siguientes:

1 Por encima de la altura máxima se permitirá únicamente la cubierta del edificio que deberá ser siempre inclinada formada por faldones que serán rectos hasta su intersección en la cumbrera, par-

tiendo de los vuelos máximos permitidos para el alero en la cara superior del último forjado, en cualquiera de las fachadas del edificio (viario exterior, fachada interior o a patios interiores, etc.).

2 La inclinación de los planos de cubierta será igual o inferior a treinta (30°) grados y la altura del vértice exterior de la cumbre respecto a la cara inferior del último forjado no será mayor de cuatrocientos veinte (420) centímetros.

3 No está permitido ningún volumen emergente respecto a esa envolvente o sólido capaz, debiendo incorporar bajo el mismo los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares, salvo aquéllos que deban ser emergentes por su propia función (colectores solares, chimeneas, conductos de ventilación, antenas, etc.), que asimismo deberán ser dibujados en los planos de planta, alzados y secciones del edificio y debidamente integrados en la composición general del mismo.

4 Se permitirá únicamente la interrupción de los planos inclinados de la cubierta para dar luces y vistas en paramentos verticales a los espacios habitables situados bajo la cubierta, mediante terrazas planas de anchura igual o inferior a ciento veinte (120) centímetros y de longitud no mayor de dos (2) metros, cuyo borde exterior se separe al menos ciento cincuenta (150) centímetros del plano de fachada.

Art. 271 Condiciones de la cubierta en el Grado 2º.

Únicamente en la zona sujeta a este Grado correspondiente al entorno de la Plaza Mayor y de la iglesia de San Pedro, cuando el ancho de calle sea de siete (7) metros en adelante, se permitirá el siguiente caso particular respecto a la solución impuesta en el artículo anterior:

1 El espacio bajo cubierta podrá tener en ese caso fachada al patio interior de parcela o patio de manzana, de altura no superior a tres (3) metros respecto al forjado inferior, que será la cota de la cara superior del alero en relación con la fachada interior. La envolvente del sólido capaz serán los planos de pendiente no superior a treinta (30°) grados que partan del vuelo máximo permitido para el alero en la cara superior del último forjado en la fachada exterior y del vuelo máximo del alero correspondiente al plano de la fachada interior.

2 En este supuesto la altura del vértice exterior de la cumbre respecto a la cara inferior del último forjado no será mayor de quinientos cincuenta (550) centímetros.

3 Únicamente en este caso el uso del espacio bajo cubierta podrá ser independiente del situado en la planta inferior.

Art. 272 Balcones.

En esta zona de ordenanza el canto del forjado visible del balcón no será superior a quince (15) centímetros.

Art. 273 Condiciones de estéticas.

GRADOS 1º, 2º Y 3º.

1 Podrá tomarse como referencia la elección de las características compositivas de la arquitectura tradicional de la zona o el uso de los materiales tradicionales (adobe o tapial, ladrillo cara-vista, revocos de cal, teja cerámica roja, etc.), en la que su empleo sirva como una interpretación actual de esa arquitectura tradicional, sin que sea necesaria una imitación estricta.

2 La elección de otras soluciones alternativas deberán hacerse siempre en relación con esa arquitectura y tomando como norma general que el color y los materiales de las fachadas, revocos, persianas, carpinterías y otros elementos ornamentales sean los que favorezcan la integración de las nuevas edificaciones con la edificación preexistente.

3 Los colores dominantes deberán ser los que corresponden la comarca, especialmente la gama de colores terrosos y plancos apagados. Salvo acentos puntuales, no se deberán emplear colores y reflejos metálicos y se prohíbe expresamente el empleo de los tonos más vivos de los colores primarios, así como el blanco, negro y grises oscuros. El color de la cubierta deberá ser rojizo o grisáceo, en cualquiera de sus tonalidades y tonos próximos, evitando los tonos más vivos de esas gamas.

4 Los Proyectos deberán detallar la composición total de las fachadas, incluyendo en la misma la que corresponda a la planta baja. La adecuación de esa planta deberá respetar esa composición o justificar la que se proponga como alternativa en el acondicionamiento

del local. En reformas de edificaciones persistentes, la adecuación de las plantas bajas, deberá justificarse que se adaptan en su diseño y materiales a los del resto del edificio.

5 En el Grado 3º se tendrá en cuenta además que todas las fachadas del edificio, incluidas las interiores y medianeras deban tener un tratamiento en composición, tipo y calidad de materiales semejante, que valore su posición en la cornisa del río. Se exigirá igual condición en relación con el cerramiento de las plantas bajas y en los cerramientos de parcela respecto a las colindantes y al suelo rústico protegido de la cornisa.

GRADOS 4º

1 En esta zona de ordenanza la composición y elección de materiales será libre.

Art. 274 Uso predominante y compatibilidad de uso.

1 El uso predominante será el uso global residencial en cualquiera de sus usos pormenorizados.

2 Se señalan expresamente como compatibles con el uso residencial en esta zona de ordenanza, los siguientes:

- a) Las industrias propias del suelo urbano, almacenes y agencias y los talleres de artesanía en sus Categorías 2ª y 3ª.
- b) Los medianos establecimientos comerciales, establecimientos comerciales de descuento duro y otros establecimientos comerciales de menor tamaño en las Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.
- c) Oficinas en las Categorías 1ª, 2ª y 3ª y despachos profesionales.
- d) El uso terciario recreativo en las Categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- e) El uso garaje aparcamiento en las Categorías 3ª, 5ª, 6ª y 7ª.
- f) Las dotaciones relativas a las vías públicas, espacios libres y zonas verdes.

g) Las infraestructuras y servicios públicos urbanos con la excepción de ferias, cementerios y servicios funerarios y mataderos.

h) Los equipamientos en las Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZA 2ª. ZONA DE EXTENSIÓN. (EX).

Art. 275 Ámbito y características

Su ámbito de aplicación es el área limítrofe al casco antiguo cuya referencia por el este es el eje norte-sur del trazado del antiguo ferrocarril, en la que se mezclan en la actualidad tipologías residenciales con otras procedentes del primer desarrollo industrial del siglo XIX, instalaciones actuales de almacenaje, talleres y servicios, etc.

La trama irregular da lugar manzanas de forma aproximadamente triangular como consecuencia de la confluencia radial de los accesos del entorno hacia las puertas del antiguo perímetro amurallado, completada por tramos intermedios, resultado de la ordenación propuesta en el Plan General de 1979 o en sus modificaciones posteriores, con predominio de calles cuya anchura ha sido regularizada a partir de ocho (8) metros en intervalos de dos (2) metros.

El sistema de ordenación será el de manzana cerrada, en el que pueda optarse por la edificación según alineación de vial o por una organización de volumetría más libre y adecuada al uso previsto, dimensiones de la parcela, resolución del contacto con edificaciones existentes, etc., mediante la redacción de Estudios de Detalle conjuntos o de cada parcela.

Art. 276 Alineación de la edificación.

Son de aplicación las reglas del sistema de ordenación de Edificación según alineación de vial cuando se opte por ubicar la edificación o parte de ella sobre la alineación exterior y, alternativa o simultáneamente, las reglas de las condiciones generales de la Edificación aislada junto con las señaladas en esta Ordenanza en relación con la redacción de Estudios de Detalle.

Art. 277 Parcela mínima

Será la que tenga una longitud de fachada superior a seis (6) metros y cuya superficie no sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados. No será de aplicación a las parcelas cuya inscripción registral sea anterior a la aprobación inicial de esta Revisión y en las que, por la consolidación de su entorno no sea posible su adecuación a estas Normas mediante el procedimiento de normalización de fincas. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales o de infraestructuras.

Art. 278 Fondo edificable

1 Cuando así aparezca expresamente señalado, el fondo máximo edificable será el resultante de aplicar la distancia grafiada en los planos de la ordenación detallada.

2 Cuando se opte por ubicar la edificación o parte de ella sobre la alineación exterior en ausencia de indicación expresa y con carácter general para todo el ámbito, el fondo máximo edificable en las plantas superiores a la baja, correspondiente al sólido capaz, será de quince (15) metros.

3 No se fija fondo máximo para la redacción de los Estudios de Detalle.

Art. 279 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

1 En las plantas bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

2 La planta baja tendrá el fondo máximo edificable señalado expresamente en planos. En caso de no estar indicado podrá ocupar la superficie de la parcela en su totalidad, excepto si su uso fuera residencial, en cuyo caso el fondo máximo edificable correspondiente al sólido capaz será el mismo que en las plantas superiores.

Art. 280 Condiciones de edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 1,65 m²/m². Esta edificabilidad servirá de referencia como control de la aplicación de otros parámetros y en especial en relación con la posibilidad de redacción de Estudios de Detalle, de una o varias parcelas.

Art. 281 Altura de la edificación.

1 Cuando se adopte en toda la edificación o en parte de ella la ordenación según alineación de vial, la altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación:

Ancho de calle (en metros)	nº plantas	Altura de plano de fachada en sólido capaz (en metros)
De 8	2	7,50
De 8 a menos de 12	3	10,50
De 12 a menos de 16	4	13,50
De 16 en adelante	5	16,50

2 A través de Estudio de Detalle y con las condiciones fijadas para los mismos, la altura de edificación quedará regulada con independencia del ancho de la calle conforme al siguiente cuadro:

nº plantas	Altura de plano de fachada en sólido capaz (en metros)
2	7,50
3	10,50
4	13,50
5	16,50
6	19,50

Art. 282 Altura mínima.

Se permitirá la edificación de una sola planta con la exigencia de que tenga como mínimo euatro (4) metros de altura.

Art. 283 Altura de pisos

1 La altura mínima de las diversas plantas será la establecida en las Condiciones Generales de Uso en función de los usos a que se destinen.

2 En los volúmenes de una sola planta su altura máxima será de cuatro (4) metros. En caso de cubierta plana esa cota corresponderá a la cara superior del pavimento y en caso de cubierta inclinada a la altura de cumbre.

Art. 284 Ocupación del patio de manzana o de parcela.

Podrá ocuparse con edificaciones de una sola planta (en la proporción indicada respecto a la ocupación máxima en relación con la superficie de la parcela), cuya altura no supere cuatro (4) metros.

Art. 285 Cuerpos volados cerrados y abiertos en fachadas situadas en la alineación oficial.

1 No se permitirán vuelos cerrados en calles de anchura inferior a ocho (8) metros. En calles de anchura comprendida entre ocho (8) y doce (12) metros, los únicos vuelos cerrados permitidos serán las galerías totalmente acristaladas, sin cierres de persiana o protección similar que no podrán ocupar más del 20% (veinte unidades porcentuales) de la longitud de fachada. Los cuerpos volados cerrados, de cualquier tipo se permiten únicamente para calles de anchura superior a doce (12) metros y no podrán ocupar más del 30% (treinta unidades porcentuales) de la longitud de fachada en calles de doce (12) a dieciséis (16) metros y el 50% (cincuenta unidades porcentuales) en las de mayor anchura. En todos los casos, se permiten balcones, como único tipo permitido de vuelo abierto. Las condiciones señaladas se recogen en la siguiente tabla:

Ancho de calle (en metros)	Vuelo máximo (en metros) vuelos cerrados	Vuelo máximo (en metros) balcones o terrazas
Menos de 8	0,00	0,40 (balcón)
De 8 a menos de 12	0,70 (20% galerías acristaladas)	0,50 (balcón)
De 12 a menos de 16	1,20 (30%)	0,80 (balcón o terraza)
De 16 en adelante	1,20 (50%)	0,80 (balcón o terraza)

2 La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

Art. 286 Salientes y vuelos en la fachada interior.

1 Sobre la fachada interior se permiten únicamente vuelos abiertos de un (1) metro de saliente máximo, y no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) de la longitud de fachada. La dimensión mínima exigible en patios de parcela o en retranqueos respecto a linderos o a otros paramentos deberá cumplirse en todos los casos fuera de la proyección de esos vuelos.

2 En las fachadas interiores los vuelos se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Art. 287 Cornisas y aleros.

1 El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas exteriores, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

Ancho de calle (en metros)	Vuelo máximo (en metros)
Menos de 12	0,30
De 12 a menos de 16	0,80 (respecto al plano de fachada) 1,50 (solamente sobre vuelos cerrados)
De 16 en adelante	1,50

2 En fachadas interiores el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada será en todos los casos de ciento veinte (120) centímetros.

3 Las galerías acristaladas permitidas en calles de siete (7) a menos de doce (12) metros tendrán cubierta propia, que no rebasará su perímetro en más de 20 centímetros.

Art. 288 Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1 Los espacios que puedan producirse por la adopción de cubierta inclinada podrán destinarse a ampliación de los usos autorizados en la planta inmediatamente inferior. La zona bajo cubierta que se destine a esa ampliación deberá estar unida interiormente, a través de escalera propia, a la planta inferior y no podrá tener ningún otro acceso a su mismo nivel desde los elementos comunes de comunicación vertical del edificio. En cada una de las unidades registrales en que se produzca esa división entre una planta y el espacio de bajo cubierta situado encima, la superficie útil en la planta inferior deberá ser al menos la fijada para la vivienda mínima en estas Normas.

2 En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.

Art. 289 Condiciones de la cubierta inclinada.

Además de las Condiciones Generales de la Edificación, la cubierta deberá cumplir las siguientes:

1 Por encima de la altura máxima se permitirá únicamente la cubierta del edificio que podrá ser plana y/o inclinada. Si se adopta la cubierta inclinada, deberá estar formada por faldones que serán rectos hasta la cumbrera, partiendo de los vuelos máximos permitidos para el alero en la cara superior del último forjado, en cualquiera de las fachadas del edificio (viario exterior, fachada interior o a patios interiores, etc.).

2 La inclinación de los planos de la cubierta inclinada será igual o inferior a treinta (30°) grados y la altura del vértice exterior de la cumbrera respecto a la cara inferior del último forjado no será mayor de cuatrocientos veinte (420) centímetros, definiendo esas condiciones la envolvente o sólido capaz.

3 No está permitido ningún volumen emergente respecto a esa envolvente o sólido capaz, debiendo incorporar bajo el mismo los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares, salvo aquéllos que deban ser emergentes por su propia función (colectores solares, chimeneas, conductos de ventilación, antenas, etc.), que asimismo deberán ser dibujados en los planos de planta, alzados y secciones del edificio y debidamente integrados en la composición general del mismo.

Art. 290 Condiciones para la redacción de los Estudios de Detalle.

Además de las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente, los Estudios de Detalle que se redacten como alternativa expresamente prevista en esta ordenanza deberán cumplir las siguientes:

1 Los volúmenes cuyo número de plantas sobrepase al máximo permitido para la misma parcela, por aplicación de las reglas de la edificación según alineación de vial, deberán separarse de esa alineación una distancia en metros igual o superior al resultado de multiplicar por tres (3), el número de plantas en que la supere. Esa condición deberá cumplirse al menos en las fachadas correspondientes en que se supere esa altura máxima permitida.

2 Los volúmenes resultantes podrán adosarse a los linderos laterales únicamente en la longitud de los mismos comprendida entre la alineación exterior y una paralela a ella situada a quince (15) metros de distancia.

3 Por encima de la planta baja y con excepción de los tramos en que pueden adosarse a los linderos laterales, la separación de los volúmenes resultantes respecto a los linderos interiores de la parcela será igual o superior a su altura.

4 Deberá justificarse en la documentación del Estudio de Detalle la máxima edificabilidad residencial posible por la aplicación de la Ordenanza 2ª, que no podrá ser superada por la edificabilidad de uso residencial en la solución propuesta en el mismo.

5 El espacio bajo cubierta deberá tenerse en cuenta a los efectos del cómputo de edificabilidad conforme al artículo 160 de esta Normativa.

Art. 291 Uso predominante y compatibilidad de uso.

1 El uso predominante será el uso global residencial en cualquiera de sus usos pormenorizados.

2 Se señalan expresamente como compatibles con el uso residencial en esta zona de ordenanza, los siguientes:

a) Las industrias propias del suelo urbano, almacenes y agencias y los talleres de artesanía en sus Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

b) Los medianos establecimientos comerciales, establecimientos comerciales de descuento duro y otros establecimientos comerciales de menor tamaño en las Categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

c) Oficinas en las Categorías 1ª, 2ª y 3ª y despachos profesionales.

d) El uso terciario recreativo en las Categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

e) El uso garaje aparcamiento en las Categorías 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

f) Las dotaciones relativas a las vías públicas, espacios libres y zonas verdes.

g) Las infraestructuras y servicios públicos urbanos con la excepción de ferias, cementerios y servicios funerarios y mataderos.

h) Los equipamientos en las Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

*SECCIÓN TERCERA. ORDENANZA 3ª. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR. (VU).**Art. 292 Ámbito y características.*

1 Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en los planos de ordenación. Se recoge como situación heredada del planeamiento anterior la correspondiente al área de Miraguancha perteneciente al suelo urbano consolidado y otras zonas al norte del núcleo que fueron objeto de modificaciones del Plan General de 1979, así como el Barrio del Vergel en el sur.

2 Su tipología corresponde a edificación aislada o pareada, admitiéndose la tipología agrupada en hilera o adosada en vivienda unifamiliar, en las condiciones que al efecto se regulan.

3 Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Art. 293 Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen cuatro grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el plano de ordenación con los códigos G-1º, G-2º, G-3º y G-4º.

Grado 1º. Miraguancha, ordenada con edificación aislada o adosada.

Grado 2º. Ordenada con edificación aislada.

Grado 3º. Ordenada con edificación aislada, adosada o pareada.

Grado 4º. Ordenada con edificación aislada, adosada o pareada.

Grado 5º. Barrio del Vergel, ordenado con edificación aislada o adosada.

Art. 294 Parcela mínima.

1 Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

a) Grado 1º: La parcelación existente o trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

b) Grado 2º: La parcelación existente cuando se encuentre edificada con vivienda unifamiliar. En los restantes casos y en caso de sustitución quinientos (500) metros cuadrados.

c) Grado 3º: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

d) Grado 4º: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

e) Grado 5º: La parcelación existente o ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

2 Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales o de infraestructuras.

Art. 295 Condiciones de parcelación.

1 No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior y las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:

a) Grado 1º: La existente o cinco (5) metros lineales.

b) Grado 2º: La existente o quince (15) metros lineales.

c) Grado 3º: Cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.

d) Grado 4º: Cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.

e) Grado 5º: Cinco (5) metros lineales en tipología de vivienda agrupada en hilera o adosada.

2 La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a:

a) Grado 1º: Cinco (5) metros.

b) Grado 2º: Diez (10) metros.

c) Grado 3º: Cinco (5) metros.

d) Grado 4º: Cinco (5) metros.

e) Grado 5º: Cinco (5) metros.

3 En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, agrupada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de ocho a uno (8:1).

Art. 296 Separación a linderos.

1 La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo:

- a) Grado 1º: No se exige retranqueo.
- b) Grado 2º: El existente si están edificadas con vivienda unifamiliar. En los restantes casos y en el supuesto de sustitución tres (3) metros.
- c) Grado 3º: Tres (3) metros.
- d) Grado 4º: Tres (3) metros.
- e) Grado 5º: Tres (3) metros.

2 Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H/3 con un mínimo de cuatro (4) metros, siendo el valor de (H), la altura de cornisa.

3 En los grados 3º, 4º y 5º, la construcción podrá adosarse a los linderos laterales en solución de vivienda unifamiliar agrupada, en hilera o adosada

Art. 297 Longitud máxima de fachada en viviendas adosadas.

El conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los sesenta y cuatro (64) metros lineales.

Art. 298 Retranqueos

1 La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a los siguientes valores:

- a) Grado 1º: No se exige retranqueo.
- b) Grado 2º: El existente si están edificadas con vivienda unifamiliar. En los restantes casos y en el supuesto de sustitución tres (3) metros.
- c) Grado 3º: Cinco (5) metros.
- d) Grado 4º: Cinco (5) metros.
- e) Grado 5º: No se exige retranqueo.

2 En los grados 1º y 2º, el espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, sobre rasante, salvo las instalaciones expresamente autorizadas en estas Normas en el acondicionamiento de los espacios libres privados.

3 En los grados 3º y 4º, en el espacio correspondiente al retranqueo se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización del propietario colindante en las condiciones señaladas en estas Normas, sujeto a las siguientes condiciones:

a) Estar destinado a usos distintos del uso específico de vivienda, permitiendo sus anexos (garaje-aparcamiento o almacén-trastero, instalaciones, etc.), con una superficie máxima de cuarenta (40) metros cuadrados.

b) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a seis (6) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero frontal de la parcela.

4 El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Art. 299 Ocupación

1 La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

a) Grado 1º: Se mantiene la ocupación existente. En caso de nueva construcción o de ampliación de la actual la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%).

b) Grado 2º: Se mantiene la ocupación existente. En caso de nueva construcción o de ampliación de la actual la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%).

c) Grado 3º: Cincuenta por ciento (50%).

d) Grado 4º: Cincuenta por ciento (50%).

e) Grado 5º: Cien por cien (100%).

2 Únicamente se admite una planta bajo rasante.

3 Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones fijadas por estas Normas en relación con el acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados.

Art. 300 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

a) Grado 1º: Se mantiene la edificabilidad existente. En caso de nueva construcción o ampliación de la existente la edificabilidad será de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) Grado 2º: Se mantiene la edificabilidad existente. En caso de nueva construcción o ampliación de la existente la edificabilidad será de cuatro (4) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados

c) Grado 3º: Doce (12) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

d) Grado 4º: Doce (12) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

e) Grado 5º: Doce (12) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

Art. 301 Altura de cornisa.

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

1 En el Grado 1º, la altura máxima será la actualmente existente. En caso de nueva construcción o de ampliación la altura máxima será de dos (2) plantas y no podrá superar una altura de cornisa de siete (7) metros.

2 En el Grado 2º, la altura máxima será la actualmente existente. En caso de nueva construcción o de ampliación la altura máxima será de dos (2) plantas y no podrá superar una altura de cornisa de setecientos cincuenta (750) centímetros.

3 En el Grado 3º, la altura de la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros.

4 En el Grado 4º, la altura de la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de mil cincuenta (1.050) centímetros.

5 En el Grado 5º, la altura máxima será de dos (2) plantas y no podrá superar una altura de cornisa de setecientos cincuenta (750) centímetros.

Art. 302 Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior en todos los Grados a doscientos cincuenta (250) centímetros, con la excepción de sótanos y semisótanos, en donde no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros. La altura libre interior de los recintos será la que corresponda según estas Normas al uso de vivienda o a los otros usos compatibles. Se exceptúan de esta condición las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

Art. 303 Tratamiento de medianeras.

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas antes respecto a retranqueos, respetarán las normas siguientes:

a) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

b) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Art. 304 Condiciones estéticas

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

Art. 305 Condiciones especiales de los Grados 3º y 4º

1 Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar en que las viviendas comparten un espacio común de uso colectivo, además de mantener algunos espacios de uso individual vinculados a cada uno de los edificios, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.

b) La superficie total de la actuación será igual o superior a la que resulte de multiplicar la parcela mínima que corresponda por el número de viviendas unifamiliares resultante.

c) La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.

d) La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante en la mitad de su superficie (50%) por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. El resto de la superficie deberá estar ajardinada y cumplirá las demás reglas generales para el acondicionamiento de los espacios libres privados.

e) Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

f) En actuaciones sometidas a este régimen únicamente se admiten los usos asociados.

2 Edificación en vivienda colectiva

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá autorizar la implantación de vivienda en régimen colectivo, sometida a las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas no superará el número entero que resulte de dividir, la superficie de la parcela edificable, por la superficie mínima de parcela establecida para el grado correspondiente.

b) Se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y número máximo de plantas sobre y bajo rasante, establecida para cada Grado de aplicación.

c) Cada edificio deberá inscribirse en un círculo de diámetro no superior a treinta (30) metros, y sus fachadas no tendrán una longitud superior a veinte (20) metros.

d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.

e) En el caso de que en la parcela se sitúen varios edificios, cada uno de ellos cumplirá con las condiciones fijadas en el punto c). Para el caso de que estén enfrentados guardarán una separación igual o superior a la altura de cornisa del más alto, con un mínimo de cinco (5) metros. Se aplicará este parámetro a cada uno de los cuerpos de edificación. Para el caso de que los edificios no estén enfrentados, la distancia mínima entre ellos será de cinco (5) metros lineales.

f) El garaje aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.

g) El espacio libre deberá destinarse a jardín, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas, no pudiendo ocupar estas últimas

una superficie superior al cincuenta por ciento (50%) de dicho espacio libre. El espacio libre no podrá destinarse a aparcamientos en superficie, y cumplirá las reglas generales para el acondicionamiento de los espacios libres privados.

Art. 306 Uso predominante y compatibilidad de uso.

1 El uso predominante será el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar.

2 Se señalan expresamente como compatibles con el uso residencial en esta zona de ordenanza, los siguientes:

a) Las residencias comunitarias de escala similar a la vivienda unifamiliar y el uso hotelero, exclusivamente en la Categoría 4ª.

a) Los talleres de artesanía en sus Categoría 3ª.

b) Oficinas en la Categoría 1ª y los despachos profesionales.

c) El uso terciario recreativo en la Categoría 5ª.

d) El uso garaje aparcamiento en la Categoría 7ª.

e) Las dotaciones relativas a las vías públicas, espacios libres y zonas verdes.

f) Las infraestructuras

g) Los equipamientos en las Categorías 1ª y 4ª.

SECCIÓN CUARTA. ORDENANZA 4ª. ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (AE).

Art. 307 Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde esta Ordenanza a las zonas en que el uso predominante sea el industrial o de almacenaje, junto al terciario y servicios y en el que se podrán implantar el resto de usos compatibles con aquéllos.

Art. 308 Grados

En función del tipo de actividad se distinguen dos Grados:

a) Grado 1º. Industria.

b) Grado 2º. Pequeña industria, talleres, almacenes, comercio y servicios asociados.

Art. 309 Grado 1º. Industria.

1 Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de Edificación aislada.

2 Condiciones de edificación

a) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación será del setenta y cinco por ciento (75%).

b) La parcela mínima será la existente o se fija en mil (1000) metros cuadrados y su frente mínimo será de veinticinco (25) metros lineales.

c) La superficie máxima edificable por parcela será de setenta y cinco centésimas de metro cuadrado por metro cuadrado (0,75 m²/m²).

d) Las separaciones mínimas de la edificación, respecto de los linderos de la parcela serán de seis (6) metros en el frontal y de tres (3) metros en las restantes.

e) La altura máxima será de doce (12) metros equivalente a tres plantas permitiéndose elementos singulares, con mayor altura, cuando así lo exija el proceso industrial de que se trate.

f) La redacción de Estudios de Detalle será obligatoria para la ordenación de los volúmenes siempre que la superficie de la parcela sea superior a una (1) hectárea o su fondo superior a cincuenta (50) metros debiendo tener un único acceso y espacios interiores de acceso entre edificios de anchura igual o superior a doce (12) metros.

3 Condiciones de uso

Se permiten los usos siguientes:

a) Vivienda: exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación, en función de las características de la actividad.

b) Industrial: en todas sus usos pormenorizados y Categorías.

c) Oficinas: sólo en la proporción exigida para el funcionamiento de la industria, con una superficie edificada, no superior al treinta por ciento (30%) de la superficie edificada de la parcela.

d) Terciario recreativo en la Categoría 5ª.

e) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en Categorías 4ª, 5ª, 6ª y 8ª, para el servicio exclusivo de la actividad.

f) Dotación de vías públicas, espacios libres públicos y zonas verdes.

g) Infraestructuras y servicios urbanos de mantenimiento y limpieza, telecomunicaciones, transporte, mataderos y estaciones de servicio.

h) Equipamiento deportivo: en Categorías 1ª y 4ª, como uso complementario.

i) Educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.

j) Equipamiento sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria en cualquier Categoría.

Art. 310 Grado 2º. Pequeña Industria, talleres, comercio y servicios asociados.

1 Sistema de ordenación.

El sistema de ordenación es el de Edificación según alineación de vial. Mediante Estudio de Detalle podrá realizarse edificación abierta. Este Estudio de Detalle cumplirá con las siguientes condiciones:

a) La edificabilidad máxima, alturas máximas y mínimas y altura de plantas resultantes no superarán a los valores que se deducen de la aplicación de las normas de esta ordenanza.

b) La edificación se ordenará de modo que se cierren medianerías.

c) La altura de las fachadas a vía pública no puede exceder de tres medios (3/2) de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

d) Con excepción de los tramos en que pueden adosarse a los linderos laterales, la separación de los volúmenes resultantes respecto a los linderos interiores de la parcela será igual o superior a su altura.

2 Condiciones de edificación.

a) La parcela podrá ser ocupada en su totalidad.

b) La parcela mínima se fija en trescientos (300) metros cuadrados y su frente mínimo será de diez (10) metros.

c) La superficie máxima edificable por parcela será de ciento sesenta y cinco centésimas de metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela (1,65 m²/m²).

d) Las separaciones mínimas de la edificación respecto de los linderos en que coincida cambio de zona será de tres (3) metros.

e) La altura máxima será de nueve (9) metros, equivalente a dos plantas permitiéndose elementos singulares, con mayor altura, cuando así lo exija el proceso industrial de que se trate.

f) No se limita la altura mínima.

g) Se permitirán retranqueos siempre que se cierren medianerías. Los retranqueos respecto a la alineación de vial deberán estar cercados, excepto que se destine a espacio para facilitar las maniobras de acceso, carga y descarga, cuya urbanización deberá ser efectuada y conservada por el propietario.

h) Se permiten vuelos en la fachada al vial que cumplan las condiciones generales para los mismos en el sistema de ordenación según alineación de vial. Como particularidad de esas condiciones, en las fachadas interiores esos vuelos podrán también ser cerrados. La altura mínima del vuelo sobre la rasante de referencia será igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

3 Condiciones de uso.

Se permiten los usos siguientes:

a) Vivienda: exclusivamente para guarda, control y vigilancia de la instalación, en función de las características de la actividad.

b) Industrial, en las industrias propias del suelo urbano, almacenes y agencias de transporte y talleres y artesanía en Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

c) Comercial de mediano establecimiento, establecimiento de descuento duro y otros establecimientos de menor tamaño en Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

d) Oficinas: sólo en la proporción exigida para el funcionamiento de la industria, con una superficie edificada, no superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada de la parcela.

e) Terciario recreativo en la Categoría 5ª.

f) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil: en Categorías 4ª, 5ª y 6ª, para el servicio exclusivo de la actividad.

g) Dotación de vías públicas, espacios libres públicos y zonas verdes.

h) Infraestructuras y servicios urbanos de mantenimiento y limpieza, telecomunicaciones, transporte, mataderos, seguridad ciudadana y estaciones de servicio.

i) Equipamiento deportivo: en Categorías 1ª y 4ª, como uso complementario.

j) Educativo: exclusivamente centros de educación y formación profesional, relacionados con la actividad industrial de que se trate.

k) Equipamiento sanitario-asistencial: dispensario para uso exclusivo de la industria en cualquier Categoría.

SECCIÓN QUINTA. ORDENANZA 5ª. NÚCLEO RURAL.

Art. 311 Ámbito y características

Será la ordenanza de aplicación en el núcleo rural de Cabañas, en el que se trata de mantener las características de la arquitectura tradicional de los núcleos rurales de la zona en la que coexiste la edificación residencial junto con inmuebles vinculados a las actividades agrícolas o ganaderas de escala reducida.

Art. 312 Alineación de la edificación.

Son de aplicación las reglas del sistema de ordenación de Edificación según alineación de vial. La edificación podrá disponerse libremente sobre el frente de fachada, incluso separándose de los linderos laterales si fuera necesario para facilitar el acceso de vehículos al interior de las parcelas.

Art. 313 Parcela mínima

Deberá cumplir las condiciones generales de parcela mínima de esta Normativa y si el destino del edificio es residencial debe ser capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales o de infraestructuras.

Art. 314 Fondo edificable

El fondo máximo edificable en las plantas superiores a la baja, correspondiente al sólido capaz, será de quince (15) metros.

Art. 315 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

La edificación podrá ocupar la superficie de la parcela con las siguientes condiciones en función de la superficie S de parcela en m²:

S < 200	ocupación del 100%
200 < S < 1000	ocupación del 75%.
S > 1000	ocupación del 50%

En cualquier caso el espacio libre resultante de la aplicación de esa proporción deberá cumplir las dimensiones mínimas señaladas para los patios de parcela.

Art. 316 Sótanos y semisótanos.

Se permite una única planta bajo rasante, como sótano o semisótano.

Art. 317 Condiciones de edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

Art. 318 Altura de la edificación.

1 La altura máxima de la edificación será en todos los casos de dos (2) plantas, incluida la planta baja.

2 La altura máxima en metros del plano de fachada en el sólido capaz será de seiscientos cincuenta (650) centímetros.

Art. 319 Altura de pisos

1 La altura mínima de las diversas plantas será la establecida en las Condiciones Generales de Uso en función de los usos a que se destinen.

2 La altura máxima de la planta baja fuera de la proyección del volumen de mayor altura y del fondo edificable será de cuatro (4) metros. En caso de cubierta plana esa cota corresponderá a la cara supe-

rior del pavimento y en caso de cubierta inclinada a la altura de cumbrera.

Art. 320 Ocupación del patio de manzana y patios de parcela.

Podrán ocuparse con edificaciones en planta bajo rasante o de una sola planta (en la proporción indicada respecto a la ocupación máxima en relación con la superficie de la parcela) y cuya altura no supere la máxima permitida para la planta baja fuera de la proyección del volumen de mayor altura.

Art. 321 Salientes y vuelos en fachadas sobre la alineación oficial

No se permitirán vuelos cerrados en calles de anchura inferior a siete (7) metros. En calles de anchura superior a siete (7) metros se permiten cuerpos volados cerrados de cualquier tipo, que no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la longitud de fachada. Excepto en calles de anchura inferior a cinco (5) metros se permiten balcones, como único tipo permitido de vuelo abierto, cuyo saliente máximo en metros será de cuarenta (40) centímetros. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de doscientos ochenta (280) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

Art. 322 Salientes y vuelos en la fachada interior.

Sobre la fachada interior se permiten únicamente vuelos abiertos de un (1) metro de saliente máximo, y no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) de la longitud de fachada. La dimensión mínima exigible en patios de parcela deberá cumplirse en todos los casos fuera de la proyección de esos vuelos. En las fachadas interiores los vuelos se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Art. 323 Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas exteriores, medido desde el plano de fachada, no será superior a cuarenta (40) centímetros. En fachadas interiores el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada será en todos los casos de ciento veinte (120) centímetros.

Los cuerpos volados cerrados permitidos sobre la calle tendrán cubierta propia, que no rebasará su perímetro en más de 20 centímetros.

Art. 324 Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Los espacios que puedan producirse por la adopción de cubierta inclinada podrán destinarse a ampliación de los usos autorizados en la planta inmediatamente inferior.

La zona bajo cubierta que se destine a esa ampliación deberá estar unida interiormente, a través de escalera propia, a la planta inferior y no podrá tener ningún otro acceso a su mismo nivel desde los elementos comunes de comunicación vertical del edificio. La superficie útil en la planta inferior deberá ser al menos la fijada para la vivienda mínima en estas Normas.

En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.

Art. 325 Condiciones de la cubierta inclinada.

Además de las Condiciones generales de la edificación, la cubierta inclinada deberá cumplir en esta zona de ordenanza las siguientes:

La inclinación de los planos de cubierta será igual o inferior a treinta (30°) grados y la altura del vértice exterior de la cumbrera respecto a la cara inferior del último forjado no será mayor de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

En el sólido capaz, la envolvente será el plano de pendiente no superior a la indicada de treinta (30°) grados que parta del plano máximo de vuelo permitido para el alero en la cara superior del último forjado, en cualquiera de las fachadas del edificio (viario exterior, fachada interior o a patios interiores, etc.).

Todos los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en los espacios bajo cubierta deberán estar dentro de esa envolvente del sólido capaz, no autorizándose fuera de los mismos ningún cuerpo emergente distinto de los expresamente autorizados.

Art. 326 Balcones.

El canto del forjado visible del balcón no será superior a quince (15) centímetros.

Art. 327 Condiciones de estéticas.

Se adoptarán las expresamente señaladas en este documento en la Sección correspondiente a las Condiciones de la edificación, incluida en el Título que tiene por objeto las Normas de Protección del suelo rústico.

Art. 328 Uso predominante y compatibilidad de uso.

1. El uso predominante el residencial en vivienda unifamiliar o colectiva.

2. Se señalan expresamente como compatibles con el uso residencial los siguientes:

a) Residencia comunitaria de escala similar a la vivienda unifamiliar y el uso hotelero, exclusivamente en el Categoría 4ª.

b) Los talleres y artesanía en Categoría 3ª.

c) Comercial de establecimientos de menor tamaño en Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

d) Oficinas en cualquiera de las Categorías 1ª, 2ª y 3ª y despachos profesionales.

e) Terciario recreativo en la Categoría 5ª.

f) Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil en Categorías 5ª y 6ª y 7ª

g) Dotación de vías públicas, espacios libres públicos y zonas verdes.

h) Infraestructuras.

i) Equipamientos en las Categorías 1ª, 2ª 3ª y 4ª.

SECCIÓN SEXTA. ORDENANZA 6ª. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Art. 329 Condiciones de la edificación en el Sistema de Equipamientos situados en suelo urbano consolidado.

La regulación de las condiciones y parámetros de edificación da lugar en este caso a las siguientes situaciones:

a) Terrenos así calificados, sean de carácter general o local, que no ocupen una manzana completa: Las condiciones serán las propias del sistema de ordenación y ordenanza que correspondan a la manzana en que estén situados.

b) Terrenos así calificados, de carácter general o local que constituyan una manzana completa: Las condiciones y parámetros de edificación serán las expresamente establecidas en esta Sección, en función de su carácter general o local.

c) Terrenos así calificados, sean de carácter general o local, y ordenados por el planeamiento asumido desde la Revisión del Plan General. En este supuesto, las condiciones y parámetros de edificación serán los que expresamente se regulan en dichos instrumentos.

Art. 330 Condiciones de uso en el Sistema de Equipamientos situados en suelo urbano consolidado.

No se establecen condiciones específicas de compatibilidad e intensidad de uso, que podrán ser fijadas en la Cédula Urbanística correspondiente, previamente al Proyecto de Edificación, en función de la valoración motivada del interés público del uso propuesto y de la vinculación con los usos concretos en los casos señalados por el planeamiento general.

Art. 331 Condiciones específicas para la edificación del Sistema General de Equipamientos en parcela exclusiva.

Corresponde a las parcelas que son o deberán ser de dominio público, señaladas en los planos de ordenación de esta Revisión con las siglas SG-EQ, en cualquier tipo de suelo. Las condiciones de edificación en estas parcelas serán las siguientes, en función del uso que se les asigne:

1 Equipamiento sanitario - asistencial (Hospitales):

Edificabilidad máxima (2) m² / m²

Altura máxima: cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.

Dotación mínima de suelo por cama, 120 metros cuadrados.

Ocupación máxima: 60%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

2 Equipamientos educativo, público-administrativo y socio cultural.

Edificabilidad máxima: dos (2) m² / m²

Altura máxima: cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.

Ocupación máxima: 50%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

3 Equipamiento deportivo en instalaciones descubiertas.

Edificabilidad máxima: cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,5 m² / m²)

Altura máxima: la que exija la instalación y seis (6) metros en servicios complementarios.

Ocupación máxima: 25%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

4 Equipamiento deportivo en instalaciones cubiertas.

Edificabilidad máxima. Un (1) m² / m²

Altura máxima: la que exija la instalación y seis (6) metros en servicios complementarios.

Ocupación máxima: 60%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes

5 Equipamiento comercial:

Edificabilidad máxima: dos (2) m² / m²

Altura máxima: tres (3) plantas y doce (12) metros.

Ocupación máxima: 60%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

6 Equipamiento residencial colectivo:

Edificabilidad máxima: dos (2) m² / m²

Altura máxima: cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.

Ocupación máxima: 60%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

7 En los usos no expresamente enumerados se utilizarán los parámetros correspondientes al uso cuyas necesidades sean equiparables.

8 Cuando lo aconsejen necesidades excepcionales de interés público, debidamente justificadas, podrán aumentarse en un 50% como máximo las edificabilidades señaladas.

Art. 332 Condiciones específicas para la edificación en el Sistema Local de Equipamientos para edificación en parcela exclusiva.

Corresponde a las parcelas que en esta Revisión del Plan General están señaladas en los planos de ordenación de esta Revisión con las siglas D-EQ. Las condiciones de edificación en estas parcelas serán las siguientes, en función del uso que se les asigne:

1 Equipamiento sanitario - asistencial (Hospitales, ambulatorios, residencias de ancianos, etc.):

Edificabilidad máxima: tres (3) m² / m²

Altura máxima: cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.

Ocupación máxima: 75%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

2 Equipamiento educativo.

Edificabilidad máxima: tres (3) m² / m²

Altura máxima: cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.

Ocupación máxima: 50%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

3 Equipamiento deportivo en instalaciones descubiertas.

Edificabilidad máxima: cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,5) m² / m²

Altura máxima: la que exija la instalación y seis (6) metros en servicios complementarios.

Ocupación máxima: 25%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

4 Equipamiento deportivo en instalaciones cubiertas.

Edificabilidad máxima. Dos (2) m² / m²

Altura máxima: la que exija la instalación y seis (6) metros en servicios complementarios.

Ocupación máxima: 75%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes

5 Equipamiento público-administrativo y socio-cultural.

Edificabilidad máxima: tres (3) m² / m².

Altura máxima: cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.

Ocupación máxima: 75%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

6 Equipamiento comercial.

Edificabilidad máxima: dos (2) m² / m²

Altura máxima: tres (3) plantas y doce (12) metros.

Ocupación máxima: 75%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

7 comercial privado.

Edificabilidad máxima: dos (2) m² / m²

Altura máxima: tres (3) plantas y doce (12) metros.

Ocupación máxima: 75%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

8 Equipamiento religioso:

Edificabilidad máxima: 1 m² / m²

Altura máxima: dos (2) plantas y doce (12) metros.

Ocupación máxima: 75%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

9 Equipamiento residencial colectivo:

Edificabilidad máxima: dos (2) m² / m²

Altura máxima: cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.

Ocupación máxima: 75%. El resto deberá estar destinado a viales, aparcamiento o zonas verdes.

10 En los usos no expresamente enumerados se utilizarán los parámetros correspondientes al uso cuyas necesidades sean equiparables.

11 Cuando lo aconsejen necesidades excepcionales de interés público, debidamente justificadas, podrán aumentarse en un 50% como máximo las edificabilidades señaladas.

Art. 333 Uso predominante y compatibilidad de uso.

1 El uso predominante será el de equipamientos en cualquiera de sus usos pormenorizados.

2 Se señalan expresamente como compatibles con el uso residencial en esta zona de ordenanza, los siguientes:

a) La vivienda unifamiliar vinculada exclusivamente a la gestión o mantenimiento permanente de los edificios e instalaciones.

b) La residencia comunitaria cuando sea alojamiento necesario y permanente de la comunidad que regenta el uso principal.

c) El uso terciario recreativo en la Categoría 5ª, vinculado expresa y exclusivamente al uso principal.

d) El uso garaje aparcamiento en las Categorías 3ª, 5ª, y 6ª.

e) Las dotaciones relativas a las vías públicas, espacios libres y zonas verdes.

f) Las infraestructuras

TÍTULO. VII RÉGIMEN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Art. 334 Identificación y ámbito de aplicación.

1 Conforme al criterio de clasificación del art. 27 del RUCyL/2004, desde la Revisión del Plan General se clasifican como suelos urbanizables los terrenos que no pueden ser considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

2 Dentro de esta clase de suelo, en el marco de la facultad prevista en el art. 14.a) de la LUCyL/99 y art. 28 del RUCyL/2004, se ha previsto la categoría de suelo urbanizable delimitado, constituida por los terrenos cuya transformación se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, que se divide en ámbitos de

nominados Sectores. En este planeamiento general, no se ha efectuado la ordenación detallada de esos Sectores.

Art. 335 Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada.

1 Los derechos de los propietarios en este tipo de suelo son el derecho a promover la urbanización, el derecho al uso provisional y el derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica original, tal como se indica en los artículos 46, 47 y 48 del RUCyL/2004.

2 Conforme al art. 48-b del mismo Reglamento, hasta la aprobación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada los propietarios del suelo tendrán los deberes y limitaciones correspondientes al suelo rústico común que se detallan en los artículos 51 a 59.

Art. 336 Ordenación general en suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada.

1 Los datos correspondientes a cada Sector se incluyen en fichas con las determinaciones propias de este tipo ordenación, con el grado de vinculación previsto en la LUCyL/99. En todos ellos se indican, tal como exige el art. 86-2 del RUCyL/2004 los parámetros de ordenación general: Uso predominante, plazo para establecer la ordenación detallada, densidad máxima de edificación e índice de variedad de uso.

2 Por otra parte, en los Sectores de uso predominante residencial se señalan también los siguientes parámetros de ordenación general: número máximo y mínimo de viviendas, índice de variedad tipológica e índice de integración social. Se tendrá en cuenta el art. 86-4 del RUCyL/2004 a los efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población.

3 Como parte de esa misma ordenación general, se indican en cada una de las fichas las reservas de suelo para los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, que deberá ceder cada Sector. En el caso de los espacios libres públicos y equipamientos, la reserva prevista tiene relación con la población estimada en cada uno de ellos en función del número máximo de viviendas que corresponde al Sector, a efectos del cumplimiento de la proporción mínima de esas dotaciones señalada en el art. 83-2 del RUCyL/2004.

4 Asimismo, en la misma ficha correspondiente a cada Sector se expresa gráficamente las áreas en que deben ubicarse las vías públicas principales y conexiones del viario, los espacios libres públicos y los equipamientos, como esquema vinculante de su posición y configuración en la ordenación general propuesta, junto con las determinaciones escritas que explicitan y concretan los criterios e intenciones de ese esquema. Cuando se ha considerado que no es conveniente condicionar la posterior ordenación detallada, las áreas de reserva de dotaciones se señalan sólo simbólicamente sobre las zonas de preferible ubicación, que podrá ser concretada y modificada justificadamente en el Plan Parcial que efectúe aquélla.

Art. 337 Condiciones de desarrollo y ejecución.

1 Sin perjuicio del régimen jurídico de definición de derechos y deberes que es propio de esta clase de suelo, para el desarrollo y ejecución del suelo urbanizable delimitado serán aplicables las mismas previsiones contenidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado, con las especialidades que se establecen en los artículos siguientes.

2 La redacción de los Planes Parciales, como instrumento de desarrollo para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable tendrá el objetivo previsto en el art. 137-b del RUCyL/2004. Las determinaciones de los Planes Parciales serán las previstas en el art. 140 del RUCyL/2004. En los artículos siguientes de estas Normas se concretan otras reglas para la redacción de esos Planes Parciales en este planeamiento general.

Art. 338 Conservación del medio físico y elementos preexistentes.

En los Planes Parciales que se redacten para incorporar al desarrollo urbanístico suelos clasificados como urbanizables, se tendrán en cuenta los condicionantes del territorio, sus promonto-

rios y laderas y en especial las vaguadas por donde discurren los arroyos de la terraza superior hasta su desembocadura en el cauce del Esla, conforme se indica en los esquemas de la ordenación general que se adjuntan en la fichas correspondientes a cada uno de los Sectores. Asimismo, se procurará conservar en lo posible las masas arbóreas existentes y el resto de la red hídrica y de drenaje natural del terreno. Cuando existan edificaciones, actividades o usos del suelo, dentro del ámbito del Sector o contiguas al mismo, será también objetivo de la ordenación su integración en las nuevas tramas urbanas proyectadas, salvo manifiesta incompatibilidad con las mismas.

Art. 339 Condiciones de diseño de la estructura urbanística.

La ordenación prevista en los Planes Parciales deberá conservar la estructuración del territorio respecto a la accesibilidad y relación entre partes del mismo, que ha sido prevista en este planeamiento general.

El diseño de la estructura viaria de los Planes Parciales, en sus accesos principales y esquema del viario interior, deberá garantizar la continuidad de los itinerarios existentes o previstos en la ordenación general. De la representación gráfica de los planos de ordenación y de los esquemas e indicaciones escritas incluidos en la fichas de cada Sector se deduce la jerarquía de los trazados, que podrá modificarse, sin afectar a Sectores colindantes, únicamente para adecuarla mejor a la ordenación proyectada por el Plan Parcial.

Como criterio general se procurará agrupar las parcelas de cesión en donde se prevea la ubicación de equipamientos y servicios de titularidad pública y, a ser posible, se dispondrán contiguas o fácilmente conectadas con los espacios libres y zonas verdes. Se evitará que el conjunto de equipamientos y zonas verdes tenga un carácter marginal respecto a la trama urbana, emplazándolo cercano a los principales ejes de relación o espacios públicos de mayor extensión.

Art. 340 Condiciones de diseño de la red viaria.

Además de las reglas generales establecidas para el viario en estas Normas Urbanísticas, el diseño de la red viaria que se efectúe en los Planes Parciales, deberá ajustarse a las siguientes determinaciones generales:

1 No deberá ser discriminatorio para el tráfico peatonal y ciclista que deberán contar con recorridos continuos y seguros. Cuando en una calle se disponga con segregación de tráfico, se dispondrá al menos de una acera con un ancho libre de obstáculos no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

2 Se deberá conseguir una estructura viaria que permita la permeabilidad transversal, no admitiéndose tramos de vía cuya distancia entre calles transversales sea superior a doscientos (200) metros en el caso de áreas de uso global residencial, o cuatrocientos (400) metros en el caso de ámbitos destinados a la implantación de actividades económicas.

3 La red viaria interna se jerarquizará al menos en dos niveles, dando preferencia en el segundo nivel al tráfico peatonal. Salvo derivaciones de poca longitud o estrechamientos puntuales, la anchura mínima del viario será de ocho (8) metros.

4 En el diseño de la red se tendrán en cuenta los tipos de tráfico y quedarán previstos los ensanchamientos necesarios para las paradas del transporte colectivo.

5 Se dotará de arbolado al menos a la mitad de la longitud total del viario previsto. El marco medio de plantación no será superior a seis (6) metros y en el diseño de las calles se preverá la correcta integración de los elementos del mobiliario urbano, y entre ellos los espacios para contenedores de la recogida selectiva de residuos.

Art. 341 Condiciones de diseño de las infraestructuras y redes de servicios.

1 Con carácter general se cumplirán las Condiciones de Urbanización de estas Normas.

2 En el Plan Parcial se detallarán los puntos de conexión a los diferentes servicios, en el grupo de infraestructuras básicas previstas en el RUCyL/2004, justificando la viabilidad de su ejecución junto con la disponibilidad de los terrenos necesarios, incluidas las conexio-

nes viarias. Para ello se aportarán los cálculos justificativos de la capacidad de las redes generales a las que se pretende acometer, acompañado de certificación de su validez y viabilidad de las conexiones planteadas, emitido por la entidad propietaria de las mismas o prestataria del servicio.

3 Las etapas que se prevean para la ejecución de las obras de urbanización, se referirán a cada uno de los servicios considerados, indicando, para cada uno de ellos, los derechos necesarios que deban tenerse en cuenta para garantizar su viabilidad y funcionalidad en cada una de las etapas.

4 Se implantará un sistema separativo de evacuación de aguas, especificando el punto de vertido de las pluviales y acompañando autorización del órgano responsable del dominio público hidráulico en el caso de que éstas viertan a cauce público.

5 Se justificará, la compatibilidad de los vertidos industriales con la red general y los sistemas de depuración municipales. Cuando dicha compatibilidad no esté garantizada, será preceptiva la instalación al menos de plantas de tratamiento previo que permitan la incorporación de tales vertidos a los sistemas existentes.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Art. 342 Identificación y ámbito de aplicación.

Conforme al criterio de clasificación del art. 29 del RUCyL/2004, se clasifican como suelos urbanizables no delimitados aquellos suelos urbanizables que no se hayan clasificado como delimitados. En este planeamiento general esos terrenos dan lugar a única área, tal como está señalado en los planos correspondientes a la ordenación general del término municipal. Dentro de esa área cuyo uso predominante es el industrial y otros usos compatibles y vinculados a actividades económicas, no se han efectuado otras divisiones, siendo los Planes Parciales que establezcan su ordenación detallada los que deben delimitar sus propios ámbitos de ordenación como Sectores.

Art. 343 Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbanizable no delimitado.

1 Los derechos de los propietarios en este tipo de suelo son el derecho a promover la urbanización, el derecho al uso provisional y el derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica original, tal como se indica en los artículos 46, 47 y 48 del RUCyL/2004.

2 Conforme al art. 48-b del mismo Reglamento, hasta la aprobación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada los propietarios del suelo tendrán los deberes y limitaciones correspondientes al suelo rústico común que se detallan en los artículos 51 a 59.

Art. 344 Ordenación general en suelo urbanizable no delimitado

1 Las determinaciones de ordenación general de la única área de este tipo de suelo conforme la exigencia del art. 89-2 del RUCyL/2004, se recogen en una ficha que las concreta.

2 En cualquier caso, se cumplirán las exigencias de ese artículo respecto a los siguientes aspectos:

a) La superficie de los Sectores no deberá ser inferior a cinco (5) hectáreas,

b) La densidad máxima de edificación, no podrá exceder de cinco mil (5000) metros cuadrados por hectárea.

c) El índice de variedad de uso será igual o superior al veinte por ciento (20%).

d) En cada Sector su Plan Parcial correspondiente reservará para sistemas generales al menos diez (10) metros por cada cien (100) metros cuadrados edificables aplicando la densidad máxima de edificación.

Art. 345 Condiciones de desarrollo y ejecución.

El desarrollo del suelo con esta clasificación se hará mediante Planes Parciales que establezcan la delimitación del Sector sobre el que se va a efectuar la ordenación detallada, justificando la conveniencia de la transformación urbanística de los terrenos. Estos aspectos, junto con el resto de determinaciones que obligadamente debe abordar ese planeamiento de desarrollo, se señalarán en los Planes Parciales

en cumplimiento del art. 141 del RUCyL/2004. Como parte de la ordenación general, en los artículos siguientes de estas Normas se concretan los criterios respecto a la delimitación de Sectores, regulación de los parámetros urbanísticos y señalamiento de los sistemas generales.

Art. 346 Delimitación de Sectores.

La delimitación estará orientada por los siguientes criterios:

1 Los elementos a que hace referencia el art. 86-1 del RUCyL/2004 y que deben condicionarla son, en este caso, las depresiones del terreno y zonas de valle próximas al cauce de los arroyos que atraviesan el área (arroyo Trasderrey y arroyo las Fontanillas), junto con el canal del Porma por el este, la carretera LE-621 y la futura vía de circunvalación, prevista en este planeamiento general por el sur. También serán elementos que deben limitar y condicionar la delimitación, las áreas actualmente dedicadas a uso industrial, como es el suelo urbano situado al oeste de la carretera LE- 510 y el Polígono Industrial de El Tesoro.

2 Cualquier delimitación deberá ser contigua a alguno o varios de esos elementos sin producir respecto a ellos zonas residuales que no permitan con posterioridad la delimitación de nuevos Sectores con la autonomía necesaria y cuya superficie sea superior a la mínima.

3 Permitirá la conexión con los sistemas generales existentes en el momento de la redacción del Plan Parcial, así como de las infraestructuras imprescindibles para su funcionamiento.

4 Quedará condicionada por la posibilidad de establecer una ordenación detallada en la que puedan ser integrados los sistemas generales previstos desde la ordenación general y cuyo diseño sea coherente con los mismos.

5 Deberá justificarse que posibilita una ordenación detallada en la que la trama interior de viario y espacios libres pueda tener continuidad con la de las zonas limítrofes y que no impida la comunicación que debe siempre perseguirse entre los dos ejes viarios fundamentales que delimitan el área o la atraviesan, como son la carretera LE-621 y la futura vía de circunvalación sur.

Art. 347 Criterios para la regulación de usos en los Planes Parciales.

1 La ordenación detallada deberá permitir la implantación de la mayor variedad posible de usos compatibles, en relación con el que se haya establecido como principal, con la finalidad de ampliar la oferta de la zona para la ubicación de actividades diversificadas. La organización espacial de cada Sector se hará conforme a pautas de división de los terrenos susceptibles de aprovechamiento con la homogeneidad y regularidad necesarias para posibilitar las tipologías edificatorias correspondientes a cualquiera de esos usos diversificados.

2 Se evitará la implantación de usos residenciales, con la excepción de los mínimos necesarios para la vigilancia, control o mantenimiento de las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos principales.

3 Se permitirán también aquéllos otros usos residenciales de alojamiento temporal, como el hotelero, que esté relacionado con el tráfico de paso o el servicio inmediato de las actividades productivas.

Art. 348 Criterios para la ordenación de sistemas generales en los Planes Parciales.

En los planos de ordenación general del término municipal se señalan de manera indicativa la posición y configuración aproximada de los sistemas generales de vías públicas y espacios libres que forman un esquema en que se concretan los criterios de este planeamiento general respecto al área de suelo urbanizable no delimitado. En cualquier caso, el esquema propuesto se hace con las siguientes intenciones:

1 Agrupar en el entorno de los cauces de arroyos los espacios libres, por ser zonas más adecuadas para la creación de zonas verdes de carácter urbano, que actuarán como límites de separación entre zonas edificadas y posibilitarán la mejor integración del área con su entorno natural, manteniendo la escasa vegetación existente y la continuidad de la vida natural.

2 Situar espacios libres como protección respecto al viario principal de tráfico de paso y servicio de la zona, como son la carretera LE-621 y la proyectada vía de circunvalación sur.

3 Resolver a través del viario incluido en los sistemas generales, el contacto con las áreas de uso predominante residencial, así como la continuidad norte-sur con el suelo urbanizable no delimitado de ese mismo uso previsto en este planeamiento general al este del núcleo urbano actual de Valencia de Don Juan.

4 En el interior del área, vincular, como viario perteneciente al sistema general, las vías que conectan las zonas industriales existentes y en particular el Polígono Industrial de El Tesoro con la carretera LE-621 y la futura vía de circunvalación sur, así como otras vías que permitan la comunicación entre ambas.

TÍTULO. VIII NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMERA: DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL.

Art. 349 Definición y delimitación.

En esta Revisión del Plan General, constituyen el suelo rústico los terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización conforme a alguno de los criterios de protección enumerados en el art. 30 del RUCyL/2004. Esos terrenos aparecen reflejados en los planos de clasificación del suelo, correspondientes a la ordenación general del municipio.

Art. 350 Categorías y tipos

Se ha dividido el suelo rústico en las siguientes categorías.

- Suelo rústico común.
- Suelo rústico de asentamiento tradicional.
- Suelo rústico con protección agropecuaria.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras.
- Suelo rústico con protección cultural.
- Suelo rústico con protección natural. Cauces.
- Suelo rústico con protección natural. Forestal.
- Suelo rústico con protección especial.
- Suelo rústico con protección natural. Vías Pecuarias.

Art. 351 Superposición de protecciones.

Las áreas que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos, conforme lo indicado en el art. 31 del RUCyL/2004.

Cuando una misma parcela haya sido incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma la categoría en la que la superficie de la parcela sea predominante, previo informe de los servicios técnicos municipales y si se proyectaran edificaciones se situarán en la porción de la parcela con menor protección.

Art. 352 Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones que sobre él imponen estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Art. 353 Concurrencia.

Es de aplicación a esta clase de suelo la normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, medio ambiente, etc. Las autorizaciones administrativas que pueden ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no podrán producir sus efectos ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

Art. 354 Criterio de utilización y modificaciones.

El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades públicas. Si un suceso natural o provocado causara la degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, debe-

rán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Art. 355 Actos sujetos a licencia.

1 La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta normativa está sujeta a la obtención previa de la Licencia municipal, sin perjuicio de su sometimiento a la legislación sectorial en relación con la protección del medio ambiente. En particular lo estarán, previa autorización en su caso por el órgano competente, las parcelaciones y las construcciones.

2 No están sujetos al otorgamiento de la Licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento preexistentes.

SECCIÓN SEGUNDA CONDICIONES DE DESARROLLO.

Art. 356 Instrumentos de planeamiento.

1 El desarrollo del suelo rústico se hará en cualquier caso, de acuerdo a lo previsto en la LUCyL/99 y RUCyL/2004, así como de los instrumentos de ordenación del territorio. Los Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas o las que surjan de los instrumentos de ordenación territorial que afecten al término municipal.

2 La Revisión del Plan General podrá tener en suelo rústico como Planeamiento de desarrollo Planes Especiales, tal como está previsto en el art. 47 de la LUCyL/99 y en el art. 143 del RUCyL/2004 con las finalidades que se detallan a continuación de entre las previstas en esos artículos:

- a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- b) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- c) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras y para su mejor integración en su entorno.
- d) Otras finalidades que requieran tratamiento urbanístico pormenorizado.

3 Dadas las características del término municipal la oportunidad de redacción futura de Planes Especiales, puede prevenirse en especial para los Planes Especiales de Protección tal como se definen en el art. 145 del RUCyL/2004 en relación tanto con los valores naturales del municipio en la ribera del río Esla o de un área más amplia de la zona geográfica en que se encuentra. El ámbito propio de los Planes Especiales de Protección que se redacten será delimitado en el propio Plan Especial con la debida justificación (art. 145- 2-c/ del RUCyL/2004).

4 En particular estará justificada la redacción de Planes Especiales con la finalidad de los apartados anteriores 2.b) y 2.c) si éstos se realizan para mejorar la economía de la zona, facilitar el uso recreativo de las áreas con atractivo natural y consolidar la oferta turística.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES. PARCELACIÓN Y FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Art. 357 Carácter de las actuaciones.

De acuerdo con la legislación vigente las únicas actuaciones posibles en el suelo rústico son las derivadas de la aplicación del Capítulo IV del Título I del RUCyL/2004.

Art. 358 Parcelaciones.

1 En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas con las excepciones señaladas en el art. 311-2 del RUCyL/2004. Las condiciones en que se enmarca la prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico se detalla en el art. 53 del RUCyL/2004. En particular la posibilidad excepcional de efectuar divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de

nuevos núcleos de población. (art. 53-c y Disposición Adicional a/ del RUCyL/2004). A estos efectos se considera parcelación urbanística la definida en la Disposición adicional b/8ª del RUCyL/2004.

2 Los casos de segregaciones de parcelas inferiores a la mínima de cultivo que el art. 10 de la Ley 14/90 de Concentración Parcelaria de Castilla y León autoriza cuando se vayan a realizar de modo efectivo construcciones o cuando vayan a ser utilizadas como huerto familiar, no podrán ampararse en dicha norma para realizar parcelaciones urbanísticas o implantar edificaciones sin licencia municipal conforme al art. 24.2. LUCyL/99 que prohíbe expresamente las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

3 Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una Licencia urbanística previa conforme a las reglas y excepciones del art. 309 RUCyL/2004. Son considerados indivisibles y no pueden ser objeto de parcelación los terrenos indicados en el art. 310 RUCyL/2004.

Art. 359 Parcela mínima.

1 En este planeamiento general la parcela mínima, a efectos de segregación en suelo rústico será la establecida como unidad mínima de cultivo, según Decreto 75/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León, conforme a lo indicado en el art. 310-2 del RUCyL/2004.

2 En este término municipal la parcela mínima de cultivo está fijada en 6 Has. en Secano y 2 Ha. en Regadío.

Art. 360 Edificaciones dispersas en suelo rústico y formación de núcleo de población.

1 Definición de núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica y sistema de accesos viarios que son característicos de las áreas con destino urbano. Desde la legislación urbanística, se trata de evitar la creación injustificada de nuevos núcleos para rentabilizar las inversiones públicas, por lo que se intenta que las edificaciones residenciales autorizadas en suelo rústico tiendan a la dispersión para garantizar su carácter aislado conforme al art. 44.2.d) LUCyL/99 y la exposición de motivos IV, párrafo 2º.

Conforme al art. 2.6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León, se puede definir como "núcleo de población" el área que cumpla las siguientes condiciones:

- Densidad superior a 2 viv/ha.
- La consolidación será igual o superior al 50%.
- El número de edificios residenciales existentes será superior a 10 viviendas.
- El uso de las parcelas será el residencial.

2 Condiciones que impiden la formación de nuevos núcleos.

Se tendrá en cuenta el mismo criterio expresado en el art. 2.7-c) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León:

".. Se exigirá, por la Administración competente para otorgar la licencia de construcción, la demostración razonada de que la petición de la correspondiente licencia no implica la aparición de un "núcleo de población", definido según el apartado anterior de esta Normativa. A estos efectos, se requerirán cuantos datos de situación y estado de edificación en el entorno próximo a la parcela sean precisos para apreciar la situación urbanística de la posible actuación.

El criterio práctico de apreciación de riesgo de formación de núcleo será el siguiente: Situando un hexágono regular de 100 m. de lado sobre la futura edificación y desplazándolo en todas las posiciones posibles, en ninguna de ellas deberán existir tres o más viviendas previas a la proyectada en S.N.U (Rústico según la LUCyL/99).

En todo caso se impedirá todo desarrollo lineal en dicho suelo a lo largo de las vías existentes, así como la agrupación de viviendas en todos sus tipos. Se trata de disuadir la aparición de viviendas o instalaciones que, atraídas por la facilidad de acceso creado por las vías o caminos previstos a otros fines diferentes, se trata de implan-

tar en sus márgenes, contraviniendo la función neta de interrelación de dicho viario, impidiendo su posible ensanche y creando una demanda ni prevista, ni deseada, de otras infraestructuras y servicios urbanos."

3 Determinaciones para la edificación

4 Las nuevas edificaciones serán únicamente las vinculadas a los usos excepcionales autorizables, conforme el art. 57 del RUCyL/2004 con las particularidades de cada una de las categorías de protección

5 Edificaciones existentes.

—Edificios de arquitectura tradicional o edificaciones e instalaciones que queden dentro de la ordenación prevista en este planeamiento, pueden ampliarse, mantenerse o rehabilitarse y destinarse a usos compatibles con el medio natural, de los permitidos en la categoría de suelo en que se encuentren (incluido el uso residencial unifamiliar, salvo si es zona con riesgo de inundación a juicio de la Confederación Hidrográfica).

—Edificios sin Licencia: Los edificios existentes en suelo rústico, construidos sin Licencia de obras y sin servicios urbanísticos completos, mantienen su situación irregular tras la aprobación de esta Revisión, teniendo la consideración de disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación según se determina en estas Normas.

SECCIÓN CUARTA: RÉGIMEN DE USOS.

Art. 361 Clasificación.

Se distinguen a estos efectos los usos normales de los excepcionales.

Usos ordinarios o normales.

En suelo rústico se aplica a los posibles usos conforme a la naturaleza rústica y utilización racional de los recursos naturales según el art. 23.1. LUCyL/99. Conforme al art. 56 del RUCyL/2004 son usos ordinarios en suelo rústico cualquier uso no constructivo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Usos excepcionales.

Conforme al artículo 57 del RUCyL/2004, son todos los enumerados en ese artículo que pueden autorizarse en las condiciones fijadas en los artículos 58 a 65 del RUCyL/2004 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. Se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Usos permitidos.

Son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional sino tan solo la autorización de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización.

Son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 308 del RUCyL/2004, mediante la cual deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos.

Son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 362 Intensidad de uso.

El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a la totalidad del mismo, la edificabilidad máxima establecida en cada categoría de suelo.

Art. 363 Condiciones higiénicas.

1 Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando proceda y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

2 Será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Consejería competente en la materia, solicitar del promotor, previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda la incapacidad o insuficiencia técnica de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán instalarse o mejorar, en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que puedan derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

Art. 364 Cerramientos de parcelas.

La altura máxima del cerramiento será de doscientos cincuenta (250) centímetros. La parte baja del mismo podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los cincuenta (50) centímetros; la parte superior deberá estar construida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales y alambradas. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, puntas, etc. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

Art. 365 Retranqueos.

1 Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros deben situarse a una distancia no inferior a tres (3) metros del límite exterior del camino. Cuando dicho límite no esté definido deben situarse a una distancia mínima de cuatro (4) metros desde el eje de dichas vías (art. 54 del RUCyL/2004).

2 Como norma mínima general, el retranqueo de los cerramientos será también como mínimo de tres (3) metros desde el borde de antiguas líneas ferroviarias, cauces de agua, vías pecuarias y líneas eléctricas de alta tensión, salvo las mayores exigencias impuestas por la normativa vigente sectorial.

3 Con carácter también general, se establece para las edificaciones e instalaciones un retranqueo mínimo a linderos o cerramientos de cinco (5) metros, sin perjuicio de mayores retranqueos impuestos para cada uso o categoría del suelo.

*Art. 366 Condiciones estéticas.**1 Integración con el entorno y escala.*

De acuerdo con el art. 9 LUCyL/99, las edificaciones, incluso prefabricadas y las actuaciones de modificación o reparación de las mismas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno. Se evitará la composición de la edificación en un único volumen procurando la agrupación de volúmenes de menor tamaño que reduzcan el impacto visual y se acomoden con más facilidad a su entorno. No se permiten volúmenes únicos cuya planta supere quinientos (500) metros cuadrados.

2 Materiales y soluciones constructivas de fachadas y cubiertas

a) Todas las edificaciones, deberán procurar la integración en su entorno mediante su diseño y materiales de acabado, siendo su referencia cuando su escala lo permita, la arquitectura tradicional de la zona, aunque actuando con libertad en la posibilidad de elección de

repertorios formales, soluciones constructivas y materiales contemporáneos.

b) Alternativamente el empleo de cualquier otro tipo de materiales característicos de la edificación actual se hará con respeto a la textura y color de los materiales propios de la zona con colores en las fachadas, cubierta, carpinterías, etc. que sean compatibles con aquellos, prohibiéndose colores brillantes o con reflejos metalizados. En los paramentos los materiales no compatibles en su aspecto original con los colores dominantes deberán ser revestidos con morteros similares a los tradicionales o con otros acabados que los integren mejor en aquel.

c) El tratamiento de todos los cerramientos del volumen edificado deberá ser homogéneo en el cumplimiento de éstos, como si se tratara siempre de edificación exenta, incluso en el caso de medianeras vistas.

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

3 Edificación de escala superior a la propia de la arquitectura tradicional.

En los edificios en que el uso obligue a una escala superior a la de la edificación tradicional de la zona (naves de uso agropecuario o ganadero, equipamientos, etc.) se procurará su integración por el empleo de colores próximos a los del área inmediata en la que están implantados y con una compartimentación en áreas de diferente color o tono que produzca la fragmentación visual del volumen resultante.

4 Elementos de las instalaciones.

Todos aquellos elementos auxiliares o de instalaciones (refrigeración, depósitos, paneles solares, antenas parabólicas, antenas de emisoras y radioaficionados, pararrayos, etc.), deberán quedar dentro de la parcela, ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto. En las chimeneas y conductos de ventilación se evitarán los elementos de apariencia metálica brillante o reflectante o los prefabricados de diseño inadecuado.

5 Cerramientos de parcela.

Los criterios e indicaciones recogidas anteriormente en relación con la edificación deberán ser extendidos a la conservación, reparación y obra nueva de cerramientos de parcela, tanto en relación con el viario o espacio público exterior como con predios colindantes.

6 Plantación de arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y utilizando especies propias de la zona, salvo que el análisis paisajístico y medioambiental aconseje otra solución. En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos autonómicos competentes, en el caso de edificaciones de interés público, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior, en aquellos casos en que se consideran afectados desfavorablemente los valores del medio físico.

*SECCIÓN SEXTA: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN.**Art. 367 Definición y delimitación.*

Son los terrenos del término municipal que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico sometido a algún tipo de protección singular (art.31 del RUCyL/2004). Se señala en los planos de clasificación de suelo y ordenación general a escala 1:5.000.

Art. 368 Condiciones de uso.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la legislación sectorial y la exigencia de informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso. Será de aplicación con carácter general el art. 56 del RUCyL/2004 respecto a los derechos ordinarios en suelo rústico.

Será de aplicación el art. 59 del RUCyL/2004 en relación con el art. 57 en el que se fijan:

a) Usos permitidos: Se citan los siguientes:

1º.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética

2º.- Obras públicas e infraestructuras en general, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

-El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

-La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

-La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

-El saneamiento y depuración de aguas residuales.

-La recogida y tratamiento de residuos.

-Las telecomunicaciones.

Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización. Se citan los siguientes:

1º.- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

3º.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

4º.- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

5º.- Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público:

-Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público

-Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

c) Usos prohibidos. Son todos los no citados en los art. 56 y 57 del RUCyL/2004.

Art. 369 Condiciones de edificación.

a) Edificación agrícola, ganadera, industria agroalimentaria, vi-veros.

-Tipo de edificación: aislada

-Parcela mínima para edificar: unidad mínima de cultivo (6 Ha. en secano y 2 Ha. en regadío).

-Ocupación máxima: 20 % de la parcela.

-Retranqueos a linderos: 12 m.

-Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

-Número de plantas máximo: B

-Altura máxima a cornisa: 3,5 m.

-Altura máxima de cumbrera: 6 m.

b) Edificación vinculada a otros usos sujetos a autorización

-Tipo de edificación: aislada

-Parcela mínima para edificar: unidad mínima de cultivo (6 Ha. en secano y 2 Ha. en regadío).

-Ocupación máxima: 20 % de la parcela.

-Retranqueos a linderos: 8 m.

-Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

-Número de plantas máximo: B+1

-Altura máxima a cornisa: 6 m.

-Altura máxima de cumbrera: 9 m.

Art. 370 Condiciones estéticas.

Para las edificaciones agrarias, ganaderas, de industria agroalimentaria o de almacenamiento se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, y además se cumplirán las siguientes:

-No podrán disponer más que del hueco de entrada, salvo que fuera necesario para cumplir las condiciones de evacuación en caso de incendio, permitiéndose ventanas en el plano de cubierta o a partir de dos (2) metros del pavimento interior en fachada.

-Los cierres de parcela y ajardinamientos perimetrales tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de vías de comunicación. Se efectuará plantación de arbolado y especies vegetales que reduzcan el impacto visual en el perímetro de las construcciones e instalaciones.

SECCIÓN SÉPTIMA: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.

Art. 371 Definición y delimitación.

Se ha establecido esta protección para las agrupaciones de bodegas que ocupan en Valencia de Don Juan el escarpe que salva el desnivel con la vega del Esla en la proximidad del núcleo urbano, para preservar esta forma tradicional vinculada a la explotación vinícola que da lugar a elementos característicos de arquitectura tradicional, conforme al art. 33 del RUCyL/2004. Se señala en los planos de clasificación de suelo y ordenación general a escala 1:5.000.

Art. 372 Condiciones de uso.

Es de aplicación el art. 61 del RUCyL/2004, en el que se fijan:

a) Usos permitidos:

Es el característico que engloba el conjunto de operaciones de elaboración y conservación de vinos, que se desarrolla predominantemente bajo rasante. Asimismo, se permiten el resto de usos derivados de éste sean los de hostelería o esparcimiento que deberán cumplir simultáneamente sus condiciones propias según estas Normas.

b) Usos sujetos a autorización.

Son los usos ligados a los anteriores pero cuya escala o necesidad de nuevas edificaciones, bajo o sobre rasante, instalaciones o servicios rebasa la de las explotaciones tradicionales y su uso característico y los usos derivados compatibles.

c) Usos prohibidos.

Son los incompatibles con la protección del asentamiento y, por tanto cualquiera que implique la destrucción o transformación indiscriminada de los espacios subterráneos o de los accesos, embo-caduras y pequeñas construcciones previas al ingreso de la bodega. Estarán también prohibidos los usos que obliguen a la desaparición de los principales elementos funcionales de la explotación.

Art. 373 Condiciones de edificación y condiciones estéticas.

1 Dado el interés que presentan este tipo de construcciones como expresión de una forma constructiva y económica tradicional, desde este planeamiento general se establece la protección de este tipo de elementos, no permitiéndose la demolición de los mismos salvo que ésta sea recomendable por razones de seguridad en función de su mal estado o de su situación ruinosa. Por el contrario, se permite la rehabilitación de las mismas, desde una perspectiva respetuosa con su condición original, no permitiéndose elementos sobre-puestos que desvirtúen este carácter. Asimismo, deberán conservarse, preferentemente en su ubicación original y en cualquier caso, en el interior de la bodega, los principales elementos funcionales de la elaboración y conservación del vino.

2 Se permiten construcciones subterráneas, así como una edificación sobre rasante de una planta, con una altura máxima de tres (3) metros y una superficie construida de treinta (30) metros cuadrados con uso vinculado al de la propia bodega. Tanto el acceso como esta edificación se tratarán arquitectónicamente en relación con la escala, color dominante y texturas de las edificaciones originales.

El ayuntamiento podrá imponer las condiciones estéticas que estime oportunas en cada caso con objeto de conservar la calidad ambiental del conjunto.

SECCIÓN OCTAVA. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

Art. 374 Definición y delimitación.

Áreas de mayor productividad agrícola potencial por ser susceptibles de regadío a través de los riegos derivados del canal del Porma o en la vega del río Esla, así como los que se estima necesario proteger por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales, conforme al art. 62 del RUCyL/2004. Su delimitación se establece en los planos de ordenación del municipio y clasificación del suelo del término municipal a escala 1:5.000.

Art. 375 Condiciones de uso.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la legislación sectorial y la exigencia de informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso.

Será de aplicación con carácter general el art. 56 del RUCyL/2004 respecto a los derechos ordinarios en suelo rústico.

Será de aplicación el régimen señalado en el art. 62-a) del RUCyL/2004 y en relación con el art. 57:

a) Usos permitidos Se citan los siguientes:

1º.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2º.- Obras públicas e infraestructuras en general, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

-El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

-La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

-La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

-El saneamiento y depuración de aguas residuales.

-La recogida y tratamiento de residuos.

-Las telecomunicaciones.

-Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización. Se citan los siguientes:

1º.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

2º.- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3º.- Obras públicas e infraestructuras en general, cuando no estén previstas en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

4º.- Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público (y entre ellos los comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal):

-Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público

-Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

c) Usos prohibidos. Son todos los no citados en los art. 56 y 57 del RUCyL/2004, y además:

1º.- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

3º.- Usos comerciales, industriales o de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Art. 376 Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, carreteras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

1 Edificación vinculada a la actividad agrícola, ganadera o de industria agroalimentaria.

-Tipo de edificación: aislada

-Parcela mínima para edificar: unidad mínima de cultivo (6 Ha. en secano y 2 Ha. en regadío)

-Ocupación máxima: 10 % de la parcela.

-Retranqueos a linderos: 12 m.

-Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²

-Número de plantas máximo: B

-Altura máxima a cornisa: 3,5 m.

-Altura máxima de cumbrera: 6 m.

2 Edificación vinculada a otros usos sujetos a autorización

-Tipo de edificación: aislada

-Parcela mínima para edificar: unidad mínima de cultivo (6 Ha. en secano y 2 Ha. en regadío)

-Ocupación máxima: 20 % de la parcela.

-Retranqueos a linderos: 5 m.

-Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m²

-Número de plantas máximo: B+1

-Altura máxima a cornisa: 6 m..

-Altura máxima de cumbrera: 9 m.

3 Casetas agrícolas o construcciones auxiliares.

-Superficie máxima construida: 15 m².

-Altura máxima: 2,50 m.

-Un único hueco que será la entrada.

-Podrán estar aisladas o adosadas a alguno de los linderos.

Art. 377 Condiciones estéticas.

Para las edificaciones agrarias o ganaderas, se tendrán en cuenta las condiciones estéticas generales, especialmente las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, y además se cumplirán las siguientes:

-No podrán disponer más que del hueco de entrada, salvo que imponga otras condiciones el cumplimiento de la Norma CPI-91 en relación con el número de salidas en caso de incendio, permitiéndose ventanas en el plano de cubierta o a partir de dos (2) metros del pavimento interior en fachada.

-Los cierres de parcela y ajardinamientos perimetrales tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las de protección de vías de comunicación. Será efectuará plantación de arbolado y especies vegetales que reduzcan el impacto visual en el perímetro de las construcciones e instalaciones.

SECCIÓN NOVENA. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 378 Definición y delimitación.

Corresponde a los terrenos ya ocupados o afectados en el municipio por obras públicas, y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, o de transporte, del término municipal, así como sus zonas de afección, defensa, protección o servidumbre conforme a la legislación sectorial y también los terrenos que vayan a ser afectados por esas obras públicas o infraestructuras y sus zonas de protección que han sido previstas en la propia Revisión del Plan General o en otros instrumentos de planeamiento sectorial, conforme al art. 35 del RUCyL/2004. En relación con las más importantes que atraviesan el término municipal (carreteras y líneas eléctricas), se señalan expresamente en los planos de ordenación y clasificación del suelo a escala 1:5000, las líneas de protección que corresponden a la distancia obligatoria de separación de edificaciones. Se califican como infraestructura viaria de rango superior las carreteras autonómicas, y provin-

ciales que atraviesan el término municipal y sus accesos a los núcleos urbanos, así como las travesías. A estos efectos se enumeran las existentes:

- Carreteras de la Comunidad Autónoma. Red Básica:
CL-621 de Villamañán a Mayorga.
- Carreteras de la Comunidad Autónoma. Red Complementaria:
LE-523. De Valencia de Don Juan a Mansilla de las Mulas.
LE-510. De Valencia de Don Juan a Villaornate.
LE-512. De Valencia de Don Juan a Valderas.
LE-521. De Valencia de Don Juan a Matallana de Valmadril.
- Red Provincial :
C.V. 195/07 Valencia de Don Juan a Santas Martas.
C.V. 232/16 De Cabañas a Carretera LE-523.
C.V.-232/18 de CL-621 a Toral de los Guzmanes.
C.V.-233/03 de Valencia de Don Juan por Castilfalé a carretera LE-512.

En el resto de elementos, sin necesidad de su señalización expresa en los planos o en la documentación escrita, la constatación de su pertenencia al grupo de las infraestructuras enumeradas anteriormente, implica la clasificación del suelo que ocupan y del que resulte afectado por aplicación de su normativa sectorial, en esta categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras.

Art. 379 Normativa sectorial.

1 Infraestructuras de telecomunicaciones.

Se refiere a las instalaciones necesarias para la producción, transmisión y recepción de sistemas de comunicación por cable, ondas, etc. La principal normativa vigente se detalla a continuación:

-Ley 11/1998 de 24 de abril General de Telecomunicaciones (BOE 25.4.98). Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

-Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de Febrero. (BOE 28 febrero 1998). (Resolución 26 de Marzo 1998. (BOE nº 80 1998).

-Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones. (BOE 9.3.99).

-Decreto 267/2001 de 29 de Noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación (BOCyL 30 nov. 2001).

2 Infraestructuras de producción, transporte y distribución de energía eléctrica.

La principal normativa vigente se detalla a continuación:

-Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre M. Industria).

-Regulación de actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. (R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre).

-Real Decreto 842/2002 del Ministerio de industria de 2 de agosto de 2002, por el que se aprueba el "Reglamento electrotécnico para Baja Tensión" (BOE 18.9.2002) e Instrucciones Técnicas Complementarias.

-Decreto 189/1997 de 26 de septiembre sobre autorización de instalaciones de producción de electricidad por energía eólica.

-Plan Eólico de Castilla y León.

3 Infraestructuras de gas.

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial de aplicación.

4 Infraestructuras hidráulicas.

Se tendrá en cuenta la normativa vigente recogida en relación con el suelo rústico de protección natural de cauces, lagunas y embalses.

5 Infraestructuras de calidad ambiental (residuos).

- Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos. (P. Gobierno BOE. 22 de abril 1998).

- Ley 11/1997 de envases y residuos de envases.

- Decreto 204/1994 sobre residuos sanitarios en Castilla y León.

- Estrategia Regional de Residuos de la Comunidad de Castilla y León. Decreto 74/2002 de 30 de mayo. Se considera Plan Regional de Ámbito sectorial y sus determinaciones son de aplicación básica.

6 Infraestructura territorial de la red viaria. Carreteras.

- Ley de Carreteras del Estado 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento (RD.1812/1994 de 2 de septiembre).

- Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León de 2/1990 de 16 de marzo.

Art. 380 Detalle de las condiciones de uso de infraestructuras.

1 Infraestructuras de telecomunicaciones.

Aparte de cumplir las condiciones especificadas en su normativa sectorial, los sistemas de transmisión de señales, especialmente en telefonía móvil, deberán emplazarse de modo que se evite la proliferación de repetidores en la misma zona, debiendo compartir las mismas infraestructuras en instalaciones existentes en un radio de 2 Km., evitando la proximidad visual con hitos naturales o históricos de tradición cultural o paisajística, así como el entorno de protección de elementos declarados BIC. En el diseño del mismo se utilizarán soluciones que se integren en el paisaje. Salvo imposibilidad técnica de garantizar la cobertura de todo el territorio, solamente se permite su emplazamiento en zonas de escaso impacto visual.

2 Infraestructuras de producción, transporte y distribución de energía eléctrica.

a) En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones deberán cumplir las siguientes disposiciones, como condiciones de servidumbre de tendidos eléctricos:

- Servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro a cada lado del eje de la línea y en todo su trazado que implicará el libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

- Servidumbre permanente en una franja de 15 metros centrada con el eje de la línea.

-Prohibición de plantación de árboles. Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 3 m: $D=1,5+V/150$.

-Prohibición de construcciones no accesibles a las personas. Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 7,5 m: $D=3,3+V/150$.

-Prohibición de construcciones accesibles a las personas. Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 7,5 m: $D=3,3+V/100$.

b) En relación con nuevas líneas eléctricas se cumplirán las siguientes condiciones:

Los nuevos trazados de tendidos aéreos se ajustarán a los corredores previstos en los instrumentos de ordenación del territorio.

Se tendrá en cuenta lo establecido sobre utilidad Pública, servidumbres y relaciones civiles de los arts. 140-141 y 157-162 del RD. 1955/2000 que regula las actividades e instalaciones de energía eléctrica. Se evitará o reducirá a la menor longitud posible el paso de líneas eléctricas de alta tensión por las zonas sujetas a protección del suelo rústico del término municipal. Queda prohibido el trazado de nuevas líneas aéreas en el entorno de protección de los edificios y elementos declarados BIC.

3 Gaseoductos y oleoductos.

En relación con los trazados de estas infraestructuras se deberán cumplir las siguientes normas:

- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar del eje de la tubería.

- Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el órgano competente de la Administración.

- Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso de los daños que se ocasionen.

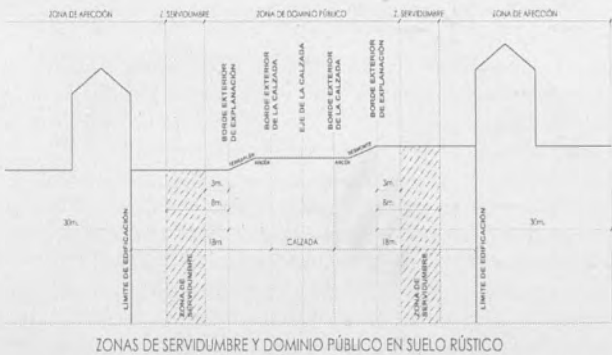
- Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación.

4 Infraestructura territorial de la red viaria. Carreteras.

a) La normativa vigente citada establece la zonificación funcional en las tres zonas de “dominio público”, “servidumbre” y “afección”, y define lo que debe ser entendido como “Arista exterior de explanación”, tal como se detalla en las tablas y esquemas que se acompañan en relación con el rango de la carretera.

Tipo de vía	Dominio Público	Zona servidumbre	Zona afección	Línea límite edificación
Autopistas, Autovías y Vías rápidas	8	25	100	50
Carreteras Red Estatal	3	8	50	25
Carreteras Autonómicas, Red Básica	3	8	30	25
Resto de Carreteras	3	8	30	18
Variantes Red Estatal				100
Variantes Red Regional				50

Se adjunta esquema gráfico de los parámetros de protección



b) Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

c) Cualquier proyecto de urbanización que afecte a los terrenos afectados por la regulación legal citada deberá ser aprobado por el organismo titular de la carretera o camino vecinal.

d) Usos permitidos con informe previo en la Zona de dominio público. Estos usos exigen la autorización del organismo titular de la carretera además de la Licencia municipal. Solo se autorizan las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

-Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres. (Las viviendas para el personal encargado solo se autorizan en suelo urbano).

-Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera como estaciones de servicio, restaurantes en suelo urbano, talleres de reparación y similares.

-Áreas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

-Áreas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de auxilio y similares.

-Áreas para cualquier otro efecto permanente al servicio público de la carretera

e) Usos permitidos con informe previo en la Zona de servidumbre. Estos usos exigen la autorización del organismo titular de la carretera además de la Licencia municipal. No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

f) Usos permitidos con informe previo en la Zona de afección. Estos usos exigen la autorización del organismo titular de la carretera además de la Licencia municipal. Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes..., todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias concurrentes.

g) Control de acceso a zonas de especial interés medioambiental.

Los organismos de la Administración con competencias sobre Medio Ambiente de acuerdo con la Corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a zonas del territorio especialmente frágiles, cuando así lo determinen los instrumentos de desarrollo de los ámbitos incluidos en suelo rústico de Protección Natural de este planeamiento.

Art. 381 Detalle de las condiciones de edificación y cierres de parcela en márgenes de carreteras.

1 Edificaciones propias del Sistema General de Carreteras

a) Las edificaciones necesarias para usos funcionales básicos (de apoyo a la carretera y sus usuarios) que deban situarse en la zona de dominio público, procurarán adaptarse a las condiciones de edificación y estéticas correspondientes a la clase y categoría del suelo o zona en que se enclaven, aunque podrán no ajustarse si el carácter de las mismas lo exige.

b) Las edificaciones para usos funcionales de carácter complementario (viviendas para personal, hoteles, restaurantes...) no podrán situarse en la zona de dominio público, debiendo situarse en suelo urbano o urbanizable, cumpliendo las condiciones de edificación y estéticas de la clase y categoría de suelo en la que se emplacen.

2 Limite para la edificación y cierre de parcelas.

Ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, así como los cierres de parcela opacos (en todo o en parte), a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea límite para la edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada, entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general, conforme al rango de la carretera tal como se detalla también en la tabla y el gráfico anterior.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona, pudiendo admitirse, previa autorización, los cierres diáfanos a partir de dicha zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación corte a la línea de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

a) Carreteras convencionales de la red básica autonómica.

-La línea límite para la edificación se establece a veinticinco (25) metros desde la arista exterior de la calzada de la carretera. Los cierres de parcela, previa autorización del organismo titular de carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán las siguientes distancias:

-Cierre diáfano (solo postes y alambrada metálica) a partir de tres (3) m. de la arista exterior de la explanación,

–Cierre parcialmente opaco (hasta sesenta (60) centímetros) a partir de ocho (8) metros de la arista exterior de la explanación.

–Cierre totalmente opaco (más de sesenta (60) centímetros) de fábrica a partir de veinticinco (25) metros del borde exterior de la calzada.

b) Carreteras de la red complementaria autonómica, comarcas y locales

–La línea límite para la edificación se establece a dieciocho (18) metros desde la arista exterior de la calzada de la carretera. Los cierres de parcela, previa autorización del organismo titular de carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán las siguientes distancias:

–Cierre diáfano (solo postes y alambra metálica) a partir de 3 m. de la arista exterior de la explanación.

–Cierre parcialmente opaco (hasta sesenta (60) centímetros) a partir de ocho (8) metros de la arista exterior de la explanación.

–Cierre totalmente opaco (más de sesenta (60) centímetros) a partir de dieciocho (18) metros del borde exterior de la calzada.

c) Variantes o carreteras de circunvalación

–La línea límite de edificación se situará a cien (100) metros en carreteras estatales y cincuenta (50) metros en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

SECCIÓN DÉCIMA: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

Art. 382 Definición y delimitación.

1 Se incluyen en esta categoría, de acuerdo con el art. 36 del RUCyL/2004, los terrenos ocupados por bienes arqueológicos situados en el medio rústico, así como el entorno de protección de los bienes declarados BIC que se extiendan fuera del medio urbano. Su ubicación en el territorio aparece señalada en los planos de ordenación y clasificación del suelo del término a escala 1:5.000.

2 Conforme a la legislación sectorial son Bienes de Interés Cultural (BIC) los edificios, conjuntos y elementos declarados como tal por los organismos responsables de la conservación del Patrimonio Histórico y que merecen una especial atención para su conservación y mejora, conforme al art. 8 de la LPC/CyL/02, y el resto de la normativa sectorial vigente.

Conforme al art. 50 LPC/CyL/02 se entiende por Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, o en una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

3 En el caso del entorno de protección de los elementos declarados BIC, la delimitación del mismo se hace en esta misma Revisión del Plan General.

4 En el caso de los yacimientos arqueológicos, o en cualquier otro elemento ubicado en suelo rústico que merezca ser protegido por su valor cultural, si no se señala otro entorno de protección en los planos, el entorno de protección será el propio elemento, la parcela en que se sitúa y una franja de cincuenta (50) metros, conforme al art. 32.1.LUCyL/99.

Art. 383 Normativa sectorial.

La principal normativa sectorial es la siguiente:

–Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (LPC/CyL/02).

–Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (disposición adicional 2ª).

Por aplicación de esta última se convierten en Bienes de Interés Cultural con carácter genérico, entre otros, los elementos afectados por determinada legislación anterior, que se señala a continuación, así como disposiciones posteriores de la Comunidad Autónoma:

–Castillos (Decreto de 22 de abril de 1949 que protege a todos los castillos de España sea cual fuere su estado de ruina).

–Escudos (Decreto 571/1963 de 14 de marzo que protege los escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas de análogo índole).

Art. 384 Condiciones de uso.

En relación con la legislación urbanística será de aplicación con carácter general el art. 56 del RUCyL/2004 respecto a los derechos ordinarios en suelo rústico. Será de aplicación el art. 64-2 del RUCyL/2004, en relación con el art. 57 en el que se fijan:

a) Usos sujetos a autorización. Estos usos podrán ser autorizados salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. Se citan los siguientes:

1º.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2º.- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

–El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

–La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

–La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

–El saneamiento y depuración de aguas residuales.

–La recogida y tratamiento de residuos.

–Las telecomunicaciones.

–Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3º.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

4º.- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

5º.- Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público:

–Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

b) Usos prohibidos. Son todos los no citados en el art. 56 y 57 del RUCyL/2004 y además:

1º.- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

3º.- Usos comerciales, industriales o de almacenamiento.

Art. 385 Aplicación de la normativa sectorial.

1 Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la legislación sectorial y la exigencia de informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso.

2 En el entorno de protección de los elementos declarados BIC, las actuaciones deberán ser respetuosas con los elementos protegidos y, contar con informe favorable del Servicio Territorial correspondiente, antes de conceder la Licencia municipal, cumpliendo con lo señalado en el art. 38-2. de la LPC/CyL/02.

3 En el ámbito de los yacimientos arqueológicos, las actividades deberán ajustarse a lo establecido en el Título III. Del patrimonio arqueológico de la LPC/CyL/02 y demás disposiciones de la Junta de Castilla y León y la autorización de la CTPC. La regulación específica de los yacimientos arqueológicos se hace por otra parte, tanto para los situados en suelo rústico como en otros tipos de suelo en el apartado correspondiente a la Protección del Patrimonio Histórico de estas Normas.

SECCIÓN UNDÉCIMA: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL CAUCES.

Art. 386 Definición y delimitación.

1 Las condiciones de protección señaladas en este capítulo son las establecidas en la legislación sectorial para los distintos ámbitos de protección o zonificación de los cauces, por lo que son complementarias de las condiciones urbanísticas específicas establecidas para cada categoría de suelo rústico o urbano en el que se pretenda actuar.

2 El dominio público del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la normativa sectorial, está constituido por las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces públicos, los acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos y las aguas procedentes de la desalación. Conforme a los art. 16-1 g) LUCyL/99 y 37-b) del RUCyL/2004 la consideración de suelo rústico con Protección Natural se limita a: "Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas".

3 En el municipio es de aplicación, conforme a los planos de ordenación del término y clasificación del suelo a escala 1:5000, especialmente al río Esla y al conjunto de arroyos que desembocan en él procedentes de la terraza superior en que se asienta el núcleo. También es de aplicación al canal del Porma que recorre el término por el oeste en dirección norte-sur y el resto canales de riego, regulados por los estatutos de las asociaciones de regantes. Se definen los siguientes conceptos:

a) Cauce natural.

El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, que se estiman por la medida de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente. Son cauces de dominio privado aquellos por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales, en tanto atraviesen desde su origen únicamente fincas de dominio particular.

b) Riberas.

Son las franjas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas hasta las cotas de máxima avenida.

c) Márgenes.

Son los terrenos que lindan con los cauces. Están sujetos a las zonas de servidumbre y policía, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

d) Lecho o fondo de los lagos y embalses.

Es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanza su mayor nivel ordinario.

e) Acequias y canales.

Conducciones artificiales construidas para aprovechamiento y distribución del agua.

Art. 387 Normativa sectorial.

Para la planificación y posterior realización de obras, se tendrán en cuenta las disposiciones del Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio), Real Decreto 849/86 de 11 de abril que recoge el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ley 6/92 de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León y las condiciones del Catálogo Regional de Zonas Húmedas de interés especial.

Art. 388 Condiciones de uso.

Conforme al art. 64-1 del RUCyL/2004, el régimen que corresponde a este tipo de suelo rústico que ya está sometido a un régimen de protección singular por la legislación indicada anteriormente es el establecido en esa legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen. Conforme

a la normativa sectorial se produce una zonificación funcional en los siguientes ámbitos de protección:

–Zona de cauce: Superficie ocupada por el agua y las riberas hasta el o borde de los escarpes.

–Zona de servidumbre: Son las dos franjas laterales de los márgenes, de cinco (5) metros de anchura cada una, para uso público. Podrá modificarse en zonas donde las condiciones topográficas, hidrográficas o de aprovechamiento lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes o por causas justificadas de uso público. En zonas de embalses podrá aumentarse, según art.8 RDPH/86.

–Zona de policía: Son dos franjas laterales de los márgenes, de cien (100) metros de anchura cada una y medidas horizontalmente en ríos y doscientos (200) metros en embalses, lagos y lagunas, salvo que se establezca otro límite.

En relación con cada una de ellas se establecen las siguientes condiciones de uso:

1 ZONA DE CAUCE

a) Usos permitidos previo informe sectorial- (Confederación Hidrográfica)

–Aprovechamiento del agua

–Otros usos que no excluyan la utilización del recurso por terceros

–Modificación del dominio público hidráulico

–Pasarelas o puentes.

–Toda actividad con riesgo de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales.

–Vertidos industriales y ganaderos (conforme al art. 246 y ss. RDPH)

b) Usos prohibidos

Los demás usos, incluidos:

–Cierres de todo tipo

–Vertidos urbanos e industriales directamente a cauces

–Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas

–Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

–Desecación de zonas húmedas

–El dominio privado de cauces no autoriza hacer en ellos labores o construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas. (art. 5. LA/85)

2 ZONA DE SERVIDUMBRE

a) Usos permitidos

–Paso de servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

–Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional o por necesidad.

–Cultivos y plantación de especies no arbóreas que no impidan el paso.

b) Usos permitidos previo informe sectorial (Confederación Hidrográfica) (si lo permiten las determinaciones de la categoría de suelo en que se sitúa)

–Plantación de especies arbóreas.

–Edificaciones justificadamente necesarias en esta zona.

c) Usos prohibidos

Los demás incluidos:

–Cierres de todo tipo

–Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3 ZONA DE POLICÍA

a) Usos permitidos previo informe sectorial (Confederación hidrográfica)

(si lo permiten las determinaciones de la categoría de suelo en que se sitúa)

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
- Las extracciones de áridos
- Las construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas
- Usos o actividades que supongan obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

-La ejecución de cualquier obra o trabajo

b) Usos prohibidos

-Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.



PROTECCIÓN DE CAUCES

Art. 389 Accesibilidad y servidumbres de paso

Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o costumbre (art.41 y ss. del RDPH/86). Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso aquellas vías que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, con la autorización de la Confederación Hidrográfica, al conceder Licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas Licencias al otorgamiento de la Escritura correspondiente. Deberá disponerse, como mínimo, de una de estas vías de enlace cada trescientos (300) metros de orilla, salvo que la CH establezca otra determinación.

Art. 390 Condiciones de edificación.

En el ámbito de la protección de cauces, incluida la zona de policía, y para cualquier clase de suelo, las edificaciones, salvo lo previsto en el Planamiento e informado favorablemente por el Organismo de cuenca, requieren autorización previa de la Confederación Hidrográfica y, además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de la zona en que se encuentren, se tendrán en cuenta las siguientes:

1 Nuevas edificaciones.

Las nuevas edificaciones se ajustarán a las condiciones específicas de la zona en que se encuentren.

2 Actuaciones en zonas inundables.

No se permitirán las edificaciones o instalaciones en los cauces secos, estacionales, zonas inundables por avenidas o con riesgo de deslizamientos, señalados en los Planes hidrológicos, de Protección Civil o de los que se tenga constancia por un periodo de retorno de quinientos años. En el suelo rústico colindante con cauces naturales, incluida la zona de policía, tendiendo a reservar libre de edificación como mínimo una franja de quince (15) metros de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

3 Protección de lagos y lagunas.

En zonas de lagos y lagunas se establece una franja de protección y no se permitirán edificaciones a menos de cincuenta (50) metros, especialmente si están incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas.

4 Protección de acequias y canales.

Las actuaciones en acequias y canales se ajustarán a lo señalado en los estatutos de las Sociedades de Regantes. Con el fin de facilitar su mantenimiento y limpieza, salvo que los estatutos señalen condiciones más restrictivas, se prohíben los cierres y edificaciones dentro de las franjas laterales de cinco (5) metros para las acequias principales y tres (3) metros para canales y demás derivaciones principales.

SECCIÓN DUODÉCIMA: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL

Art. 391 Definición y delimitación.

Corresponde tanto a las dos zonas de encinares al este y sureste del término, como a las extensas choperas y el resto de vegetación riparia o bosque de galería que acompaña el recorrido del río Esla. Se incluyen también las áreas cercanas a los encinares en las que la falta de cultivos ha permitido el inicio de la recuperación del bosque autóctono. La delimitación se hace en los planos de ordenación y clasificación del suelo del término municipal a escala 1:5.000.

Art. 392 Normativa sectorial.

Con independencia de la regulación urbanística de usos, se tendrá en cuenta la posible afección por la legislación sectorial (Plan Forestal y Plan Regional de ámbito sectorial), y la exigencia de informe previo, para las actividades o emplazamientos señalados en las condiciones generales de uso.

Art. 393 Condiciones de uso.

Será de aplicación con carácter general el art. 56 del RUCyL/2004 respecto a los derechos ordinarios en suelo rústico. Será de aplicación el art- 64-2 del RUCyL/2004, en relación con el art. 57 en el que se fijan:

a) Usos sujetos a autorización. Estos usos podrán ser autorizados salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante. Se citan los siguientes:

1º.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2º.- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

-El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

-La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

-La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

-El saneamiento y depuración de aguas residuales.

-La recogida y tratamiento de residuos.

-Las telecomunicaciones.

-Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

3º.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

4º.- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

5º.- Usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público:

-Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

b) Usos prohibidos. Son todos los no citados en el art. 56 y 57 del RUCyL/2004 y además:

1º.- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extraccio-

nes de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

3º.- Usos comerciales, industriales o de almacenamiento.

Art. 394 Condiciones de edificación y condiciones estéticas.

Se prohíben las edificaciones que no sean imprescindibles para los usos permitidos o autorizables. Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos permitidos y autorizables se tramitarán conforme a la legislación sectorial de protección del medio ambiente, en donde deberán quedar justificadas igualmente las características constructivas y estéticas adoptadas. Las intervenciones imprescindibles de señalización o control de accesos deben quedar integradas en el paisaje.

SECCIÓN DÉCIMOTERCERA: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL.

Art. 395 Definición y delimitación.

Se clasifican con esta categoría de suelo rústico los terrenos en donde existen condiciones objetivas que desaconsejan su urbanización, conforme al art. 38 del RUCyL/2004. En el término municipal se produce esta circunstancia en los terrenos que forman el escarpe que separa la terraza superior de la vega inferior del río Esla, a causa de sus características topográficas y geotécnicas, de fuertes pendientes que presentan peligro de deslizamientos. Esas áreas aparecen señaladas en los planos de ordenación del término a escala 1:5000 y también, por su cercanía con el núcleo urbano de Valencia de Don Juan, en los planos de escala 1:1000.

Art. 396 Condiciones de uso.

Será de aplicación el art- 65 del RUCyL/2004, en relación con el art. 57 en el que se fijan:

a) Usos sujetos a autorización: Se citan los siguientes:

1º.- Las destinadas al mantenimiento y consolidación de los taludes existentes para evitar riesgos y las obras públicas e infraestructuras, cuando sean necesarias para completar las infraestructuras existentes en el municipio, en las que sea imprescindible atravesar puntualmente la zona.

2º.- Los usos rotacionales vinculados al ocio o el turismo en función de la proximidad del escarpe al Castillo y de la excepcional posición de la cornisa en relación con las perspectivas sobre la vega del río, que puedan ser resueltos sin edificaciones.

b) Usos prohibidos. Son todos los demás.

SECCIÓN DÉCIMOCUARTA: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL-VÍAS PECUARIAS.

Art. 397 Definición y régimen.

1 Aquellas vías rurales utilizadas secularmente por los ganaderos, en especial para el tradicional traslado de rebaños de ganado ovino entre comarcas o regiones de la península. (Trasterminancia y Trashumancia).

2 Son bienes de dominio público, inalienables, imprescriptibles e inembargables. En virtud del art. 52 LEN/91 podrán ser declaradas Vías pecuarias de interés especial.

3 Los terrenos incluidos dentro de la zona de influencia de las vías pecuarias están clasificados dentro de las clases urbano, o rústico según su emplazamiento. En suelo rústico las zonas de influencia tendrán la consideración de suelo rústico de protección natural (art. 37-c) del RUCyL/2004. Los terrenos desafectados se destinarán preferentemente a usos públicos o de interés social.

Art. 398 Normativa sectorial.

Se tendrá en cuenta la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. (LVP/95) y la normativa autonómica.

Art. 399 Delimitación

1 Conforme a los art. 16-1- g) LUCyL/99 y 37- c) del RUCyL/2004 la consideración de suelo rústico con protección natural se extenderá a "Las vías pecuarias que no atraviesan suelo urbano o urbanizable". En este caso son las catalogadas en la Red Nacional de Vías Pecuarias y por la Red de Vías pecuarias de Castilla y León (Consejería de Medio Ambiente), con su correspondiente clasificación, deslinde y amojonamiento.

2 En el municipio de Valencia de Don Juan se ha señalado las siguientes, tal como se ha indicado en planos de información y recogido en planos de ordenación: Vereda de Castrofuerte, Vereda de Valderas, Vereda de Mayorga, Colada de Alcuetas, Colada de Fáfilas y Colada de Vential.

Art. 400 Zonificación funcional

Salvo que se señale otra dimensión, las anchuras serán las siguientes:

a) Veredas: menor de veinte (20) metros.

b) Coladas, abrevaderos, descansaderos y majadas: según los antecedentes que existan o la clasificación administrativa.

Art. 401 Condiciones de uso

1 Conforme al art. 64-1 del RUCyL/2004, el régimen que corresponde a este tipo de suelo rústico que ya está sometido a un régimen de protección singular por la legislación indicada anteriormente es el establecido en esa legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2 Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje. Los usos permitidos o compatibles serán los especificados en la normativa específica, en concreto en el art. 16-1 de la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. (LVP/95)

a) Usos permitidos:

1º.- Usos de conservación y regeneración de la naturaleza

2º.- Ganadería extensiva. Tránsito y pastoreo de ganados sin edificación.

3º.- Recreo extensivo

4º.- Los compatibles y complementarios que establece la ley.

5º.- Aprovechamientos sobrantes

6º.- Plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales

7º.- Comunicaciones rurales y maquinaria agrícola

b) Usos sujetos a autorización. (administración de la vía pecuaria)

1º.- Circulación de vehículos motorizados no agrícolas

2º.- Ocupaciones temporales (art. 14 LVP/95)

3º.- Los que establezca la legislación sectorial

c) Usos prohibidos: Todos los demás

Art. 402 Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, carreteras, de zona, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

a) Las vías deben quedar expeditas en toda su extensión y en condiciones adecuadas para el paso del ganado.

b) Las edificaciones en los márgenes respetarán la anchura propia de la vía, medida en el eje del camino actual reconocible, salvo que exista constancia de otro trazado.

c) En las zonas destinadas a Extensiones y Descansaderos pueden construirse pequeños refugios para pastores o recreo, de titularidad pública, con una superficie máxima de dieciséis (16) metros cuadrados construidos.

d) Las instalaciones necesarias para ocupaciones temporales serán siempre desmontables (art. 14 y 17.2 LVP/95).

Art. 403 Condiciones estéticas

Se cumplirán las condiciones generales estéticas y las específicas del tipo de suelo que atraviesan. Se prohíbe la fijación de publicidad comercial. Salvo casos autorizados no se permite la ejecución de pavimentación propia de áreas urbanas, manteniendo la que corresponde al medio natural o el tipo de pavimentación tradicional existente.

TÍTULO. IX DESARROLLO Y GESTIÓN.

CAPÍTULO. I INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. TIPOS DE INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y PLAZOS.

Art. 404 Condiciones generales para el desarrollo del planeamiento general.

La aplicación de las determinaciones de la Revisión del Plan General se llevará a cabo según se establece en esta Normativa para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos co-

rrespondientes. En desarrollo de lo establecido en este planeamiento general, el Ayuntamiento podrá proceder según las diferentes clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución y al desarrollo de los planes y proyectos que se detallan en estas Normas. A su vez, los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del planeamiento general, así como colaborar en la gestión o ejecución.

Art. 405 Tipos de Planes y Proyectos

Los instrumentos de desarrollo de la Revisión del Plan General son de tres clases: planeamiento, ejecución y gestión, y comprenden:

a) Instrumentos de Planeamiento: Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

b) Instrumentos de Gestión: Proyectos de Actuación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Normalización y Proyectos de Parcelación.

c) Instrumentos de Ejecución: Proyectos de Urbanización, Proyectos de Demolición y Proyectos de Edificación.

Art. 406 Reglas generales de aplicación.

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, tal como se indica a continuación:

a) En suelo urbano: Mediante Estudios de Detalle, Planes Especiales (en especial los de Reforma Interior o Protección), y, en su caso, Proyectos de Urbanización, o bien, directamente en los que tengan la calificación de solar ajustado al nuevo planeamiento, mediante Licencia de Edificación, otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

b) En suelo urbanizable: Mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y Licencias de Edificación.

c) En suelo rústico: Exclusivamente mediante Licencia de Edificación para los casos establecidos en el art. 23 de la LU/99.

d) Sistemas Generales: Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

e) Sistemas Locales: En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

Art. 407 Adecuación con el planeamiento general.

Ningún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución que se formule para el desarrollo de esta Revisión del Plan General podrá modificar las determinaciones de ordenación general, cualquiera que sea su carácter, establecidas en cualquiera de sus documentos.

Art. 408 Documentación del planeamiento de desarrollo.

La documentación escrita y gráfica del planeamiento de desarrollo deberá presentar un grado de detalle igual o superior al que contiene la Revisión del Plan General y deberán presentarse en los mismos soportes o en los que expresamente determine el Ayuntamiento.

Art. 409 Plazos para la formulación del planeamiento de desarrollo y para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

1 El plazo para establecer la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado será de ocho (8) años.

2 A los efectos del establecimiento de plazos para la aprobación de instrumentos de desarrollo y para el cumplimiento de los deberes urbanísticos regulados en el Capítulo III del Título I del RUCyL/2004, así como para la determinación de los efectos derivados del incumplimiento de dichos plazos, se estará a lo dispuesto en los art. 49 y 50 de ese Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA. DELIMITACIÓN DE SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Art. 410 Delimitación de Sectores y de unidades de actuación.

1 La delimitación de Sectores necesaria en el desarrollo del planeamiento general para la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado, se señala en esta Revisión en los planos de ordenación del término municipal a es-

cala 1:5.000 y planos de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000. En el caso de que sea necesario modificar los límites de algún Sector, la misma deberá tramitarse como modificación de este planeamiento, debiendo la nueva delimitación ajustarse, en todo caso, a los criterios señalados en el art. 86-1 del RUCyL/2004.

2 La delimitación de los Sectores en suelo urbanizable incluirá, los terrenos necesarios para la conexión con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, en cuyo caso también podrán ser discontinuos pero tan sólo en la parte correspondiente a tales incorporaciones.

3 Las unidades de actuación son ámbitos de gestión integrada interiores a los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado o coincidentes con ellos, para el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. (art. 73 de la LUCyL/99 y art. 236 del RUCyL/2004).

4 La delimitación de las unidades de actuación se deberá hacer en todos los Sectores delimitados en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado de esta Revisión, en el instrumento de desarrollo que establezca la ordenación detallada de los mismos. La modificación de la delimitación de unidades de actuación se realizará conforme al procedimiento previsto legal y reglamentariamente.

5 Para la delimitación de las unidades de actuación los instrumentos de desarrollo deberán ajustarse a los criterios señalados en el art. 108 del RUCyL/2004 a los que se debe añadir los siguientes:

a) Sus límites vendrán determinados, preferentemente, por las alineaciones o líneas de edificación vigentes, las características topográficas del terreno, los límites de la propiedad rústica o urbana, la existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) En Sectores en los que se delimite más de una unidad de actuación se justificará el cumplimiento de su ejecución coordinada, especialmente en aquellos aspectos relativos a la puesta en servicio de las dotaciones e infraestructuras urbanísticas.

6 Los instrumentos de desarrollo podrán ajustar motivadamente los límites de los Sectores y unidades de actuación delimitados, sin que ello implique una modificación de planeamiento, en los términos señalados en esta misma Normativa, siempre y cuando tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie en más de un cinco por ciento (5%), en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1/5.000 de esta Revisión del Plan General.

SECCIÓN TERCERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Art. 411 Planes Parciales

1 Los Planes Parciales establecerán la ordenación detallada en los ámbitos territoriales correspondientes a Sectores unitarios de suelo urbanizable delimitado y en los Sectores que se delimiten en el futuro, a través del propio Plan Parcial en el suelo urbanizable no delimitado, de acuerdo con los criterios establecidos en este planeamiento general. Además de su regulación en los art. 137 y siguientes del RUCyL/2004, deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por esta Normativa, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y Proyectos de Urbanización que procedan.

2 El ámbito de los Planes Parciales será, en todo caso, el correspondiente a un Sector completo según la delimitación establecida en el planeamiento general.

3 Cualquiera que sea su objeto, los Planes Parciales deberán respetar las determinaciones de ordenación general y los objetivos que se establecen desde la Revisión del Plan General para el desarrollo de cada Sector, así como sus parámetros de ordenación.

4 Los Planes Parciales se formularán en este planeamiento siempre para establecer la ordenación detallada de un Sector y contendrán todas las determinaciones propias de dicha ordenación con el contenido y particularidades establecidas en la legislación urbanística aplicable.

5 Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 4ª del Capítulo V del Título II del RUCyL/2004.

Art. 412 Estudios de Detalle

1 Los Estudios de Detalle, cualesquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el art.45 de la LUCyL/99 y los artículos 131 y siguientes del RUCyL/2004.

2 Podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, con el objeto de modificar la ordenación detallada establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. En especial podrán ser redactados cuando su finalidad sea la conservación de los elementos catalogados en el Plan General. El ámbito de los Estudios de Detalle será, en ambos casos, el que dicho instrumento determine justificadamente, en función de su finalidad específica o el que venga expresamente señalado en esta Revisión. Asimismo, se redactarán cuando sean necesarios para el desarrollo de las unidades urbanas que tienen Planeamiento Asumido (PA) heredado del Plan General anterior.

3 Especialmente podrán redactarse en el ámbito de las zonas de ordenanza en que esté expresamente previsto como alternativa a la aplicación de sus parámetros de ordenación detallada, como ocurre en estas Normas en la Ordenanza 2ª de Zona de Extensión (EX).

4 Deberán formularse Estudios de Detalle, para el desarrollo de los Sectores de suelo urbano no consolidado delimitados en este planeamiento general, que deberán cumplir las determinaciones vinculantes de ordenación detallada señaladas en las fichas correspondientes a cada uno de ellos. El ámbito de los Estudios de Detalle, será el correspondiente a un Sector completo y deberán justificarse las modificaciones que se introduzcan.

5 Los Estudios de Detalle que se formulen, no pueden, en ningún caso, suprimir, modificar, ni alterar las determinaciones de ordenación general. Asimismo, deberán respetar, en todo caso, los objetivos, criterios y demás condiciones que se deriven de la Memoria Vinculante y en el caso de los Estudios de Detalle que se formulen para establecer la ordenación detallada de un Sector, los objetivos expresados en las fichas de ordenación correspondientes al mismo.

Art. 413 Especialidades de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado.

Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de estas normas, las siguientes condiciones:

1 No podrá reducir la anchura del viario ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad.

2 El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un cincuenta por ciento (50%) al que resulte de la ordenación que corresponda a la parcela, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de siete (7) plantas.

3 La distancia entre fachadas opuestas de los volúmenes resultantes no será inferior a dos tercios de la altura del más alto.

4 Podrán redactarse, entre otras, con la finalidad de igualar cornisas o eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes existentes o de las que puedan originarse por la ordenación prevista. Asimismo, podrán redactarse para resolver mejor la contigüidad con edificaciones preexistentes objeto de algún tipo de protección.

5 No podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el planeamiento general.

6 Con excepción de las zonas de ordenanza correspondientes al casco antiguo (CA), podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana y el retranqueo tenga como mínimo cinco (5) metros. En este caso el número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.

7 Se procurará evitar que se originen medianerías vistas como consecuencia de la nueva ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.

8 Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el art. 154 y siguientes del RUCyL/2004.

Art. 414 Planes Especiales.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de este planeamiento general habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el art. 143 y siguientes del RUCyL/2004.

Como desarrollo de esta Revisión del Plan General podrán redactarse Planes Especiales con cualquiera de las finalidades previstas en el art. 143 del RUCyL/2004.

Expresamente se señala la conveniencia de hacerlo en relación con la protección de la edificación susceptible de ser total o parcialmente conservada o rehabilitada en el casco antiguo, así como para mantener la configuración y proporciones de su trama urbana y para resolver la proximidad de las nuevas edificaciones con los principales monumentos y espacios urbanos singulares.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo V del Título II de la LU/99.

SECCIÓN CUARTA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Art. 415 Proyectos de Actuación

1 Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas (art. 240 RUCyL/2004).

2 Los Proyectos de Actuación contendrán las determinaciones establecidas en el art. 75 de la LUCyL/99 y, según el sistema de actuación, tendrán las peculiaridades establecidas en el art. 79 para el sistema de concierto, art. 82 para el sistema de compensación, art. 84 para el sistema de cooperación, art. 87 para el de concurrencia y art. 92 para el sistema de expropiación, todos ellos de la misma Ley y los correspondientes del RUCyL/2004.

3 Los Proyectos de Actuación se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 76 de la LUCyL/99 y el art. 250 y siguientes del RUCyL/2004.

Art. 416 Proyectos de Reparcelación.

1 Los Proyectos de Reparcelación serán necesarios cuando en el Proyecto de Actuación sólo estén contenidas las bases para la reparcelación y tendrán los contenidos establecidos en el art. 75.3.b de la LUCyL/99 y artículo 245 y siguientes del RUCyL/2004, reflejando las determinaciones completas.

2 El conjunto de determinaciones completas sobre reparcelación, se contienen en el art. 249 del RUCyL/2004.

3 Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento establecido para los Proyectos de Actuación en el Capítulo III del Título III del RUCyL/2004.

Art. 417 Proyectos de Normalización

1 La Normalización de fincas se atenderá al art. 71 de la LUCyL/99 y a los artículos 216 a 219 del RUCyL/2004.

2 La documentación mínima exigible será la dispuesta en el art. 219-3 del Reglamento.

3 La Normalización de fincas se atenderá en su tramitación a lo dispuesto en el art. 220 del RUCyL/2004.

Art. 418 Proyectos de Parcelación

1 La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Actuación o de Reparcelación. Su contenido será el siguiente:

a) Memoria descriptiva y justificativa. En relación con la finca matriz y con cada una de las nuevas parcelas, se justificará que la nueva parcelación se ajusta a la ordenanza aplicable y legalidad urbanística, y se indicará la finalidad de la parcelación.

b) Titularidad de los terrenos. Documentación acreditativa de la misma.

c) Plano de situación. En relación con el término municipal, a escala 1/5.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

d) Planos de Parcelación. A escala adecuada de:

–Parcela Matriz. Plano superficiado (con superficies diferenciadas de las distintas partes de suelo: De cesión, edificable, etc. con todas las construcciones existentes y de cada una de sus plantas), acotados todos los linderos de la finca matriz, a escala adecuada y con detalles de edificaciones, cerramientos, pozos, cobertizos, arbolado, etc.

–Parcelas Segregadas. La misma documentación anterior en relación con los planos individualizados de parcelación resultante, superficiando y acotando cada una de las parcelas de la misma forma anterior.

e) Escalas. En suelo rústico, la finca matriz vendrá a E. 1/1.000 o más detallada, y las fincas o parcelas segregadas a escala 1/2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a E. 1/500 o más detallada y parcelas resultantes a escala no menor a 1/200.

f) Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

2 Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, precisan de licencia urbanística previa, con las excepciones del art. 309-1 del RUCyL/2004.

SECCIÓN QUINTA. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Art. 419 Proyectos de Urbanización.

1 Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar, de forma que pueda estimarse su coste. Estos documentos no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras (art. 95 de la LUCyL/99).

2 Deberán ajustarse en cuanto a su contenido, y documentación a los criterios y determinaciones técnicas contenidas en las Condiciones Generales de Urbanización de esta Normativa o en el planeamiento de desarrollo correspondiente, así como en todas aquellas otras disposiciones municipales que al respecto puedan aprobarse. Asimismo, deberán presentarse en el formato informático que a tal efecto se determine por el Ayuntamiento.

3 Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, son al menos las indicadas en el art. 198-2 y 3 del RUCyL/2004.

4 Los Proyectos de Urbanización incluirán documentos y cumplirán las reglas del art. 243 del RUCyL/2004.

5 Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o unidad de actuación, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior. Los restantes Proyectos de Urbanización se considerarán Proyectos parciales o Proyectos de obras ordinarias, vinculadas a las actuaciones aisladas previstas en el art. 210 del RUCyL/2004 y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

6 La tramitación de los Proyectos de Urbanización se sujetará al procedimiento establecido en el art. 253 del RUCyL/2004.

Art. 420 Proyectos de demolición o derribo de edificaciones.

1 Es el documento con todas las determinaciones para el derribo, total o parcial, de edificaciones, principales o auxiliares (edificios, naves, cobertizos, etc.) y demás elementos constructivos tales como aceras, firmes, fábricas de ladrillo u hormigón, etc., que sea preciso

eliminar para la solicitud de licencia y la posterior ejecución de cualquier obra de edificación.

2 Pueden ser de demolición total cuando está destinados a la desaparición completa de un edificio o construcción, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios o construcciones que puedan seguir funcionando independientemente, y de demolición parcial, cuando solamente se elimine parte de una edificación.

3 El Proyecto de demolición deberá justificar el cumplimiento de la normativa urbanística y a la legislación sectorial de aplicación, en especial la que se refiere a la protección y catalogación de edificios por su valor arquitectónico. Deberá incluir también un reportaje fotográfico de la edificación, en el que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial, desde el punto de vista arquitectónico o histórico-artístico.

4 Asimismo, deberá prever la estabilidad y protección de construcciones remanentes que no vayan a ser demolidas, la protección de construcciones e instalaciones del entorno, el mantenimiento o sustitución provisional de servicios afectados y la evacuación y zonas de vertido de los productos de demolición.

5 El documento contendrá el resto de documentación exigible para los Proyectos de edificación y en particular los que justifiquen el cumplimiento de la normativa respecto a Seguridad y Salud y la disponibilidad de Dirección Facultativa de las obras.

Art. 421 Proyectos de edificación

1 Conforme a la regulación del art. 4 de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación (L.O.E.) proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el art. 2 de la Ley que se transcribe a continuación:

Art.2 Ámbito de aplicación.

1. Esta ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal está comprendido en los siguientes grupos:

a/ Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b/ Aeronáutico, agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c/ Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta ley y requerirán un Proyecto según lo establecido en el art. 4, las siguientes obras:

a/ Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b/ Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o que tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c/ Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Conforme al mismo art. 4 citado, el Proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. A los efectos de precisar en este planeamiento general el tipo de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica a que se refiere el apartado 2 a/ del art. 2 se limitará en el término municipal de Valencia de Don Juan a las edificaciones de superficie no superior a quince (15) metros cuadrados.

2. Conforme a la normativa que regula la redacción de trabajos profesionales los Proyectos de edificación son susceptibles de ejecutarse en las fases de Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, con el contenido especificado en esa normativa y en especial con la suficiencia del Proyecto Básico para la obtención de la licencia municipal, aunque se precise el Proyecto de Ejecución para llevar a cabo la construcción. El Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución deberán estar visados por el Colegio Profesional correspondiente y suscritos por Técnico competente.

3. Esta documentación deberá tener el suficiente grado de definición para hacer comprensible la propuesta que contengan y en especial la adecuación de la misma a la normativa urbanística del municipio que le sea de aplicación. El Ayuntamiento podrá solicitar la documentación complementaria, tanto gráfica como escrita, que considere necesaria sobre aspectos cuantitativos y cualitativos del proyecto cuando sean imprescindibles para comprobar la legalidad urbanística de la propuesta. En todos los casos se justificará en los Proyectos incluso en el Proyecto Básico, si fuera independiente, el cumplimiento de la Norma NBE CPI. "Condiciones de Protección contra incendios en edificios" y la Ley 3/1998 de 24 de junio y D.217/01, de 30.VIII sobre "Accesibilidad y Supresión de barreras". En los casos de incluir obras de urbanización con viales privados o públicos, el proyecto recogerá también la documentación técnica específica de los mismos.

CAPÍTULO. II OBTENCIÓN Y DESARROLLO DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

SECCIÓN PRIMERA. OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Art. 422 Gestión de los suelos destinados a sistemas generales y locales.

1 Los suelos clasificados como urbanos o urbanizables delimitados y destinados desde la Revisión del Plan General a nuevos sistemas generales o locales públicos, deberán pasar a dominio público conforme al régimen de plazos establecido en este planeamiento general y de acuerdo con las previsiones de desarrollo urbanístico del municipio. La obtención de tales suelos y el correspondiente cambio de titularidad, podrá llevarse a cabo en cualquier momento y por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente, con las formalidades requeridas para cada modo o sistema de obtención u ocupación.

2 En concreto, se prevén las siguientes posibilidades de obtención:

a) Obtención por cesión gratuita derivada de la gestión integrada o sistemática de los ámbitos correspondientes.

b) Obtención por ocupación directa mediante el procedimiento y con los efectos previstos en el artículo 93 de la LUCyL/99 y artículos 228 a 232 del RUCyL/2004.

c) Obtención mediante convenio urbanístico en el que se establezcan, dentro de los límites establecidos en la legislación vigente, las condiciones para el reconocimiento a los propietarios de los derechos correspondientes.

d) Obtención por expropiación mediante actuación aislada promovida por cualquier Administración Pública en cualquier clase y categoría de suelo, conforme a la regulación de los artículos 223 a 227 del RUCyL/2004.

3 Para la definición, desarrollo y ocupación de los suelos necesarios para los nuevos sistemas, la Administración competente podrá redactar Planes Sectoriales o Planes Especiales que permitan la defini-

ción exacta de los terrenos necesarios para los mismos, cualquiera que sea la clase de suelo sobre la que se emplace o en que haya quedado adscrito cada uno de los sistemas. La formulación, contenidos, determinaciones y procedimiento de tales Planes se ajustarán a lo establecido en las correspondientes Normas Sectoriales que resulten de aplicación o, en su caso, a lo regulado en estas Normas.

Art. 423 Obtención de los suelos destinados a nuevos elementos pertenecientes al sistema general de vías públicas.

1 Los terrenos delimitados como sistema general de vías públicas en suelo urbano consolidado serán obtenidos preferentemente mediante expropiación, y su ejecución correrá, en todo caso, a cargo del organismo o ente titular del elemento o servicio, previa la instrumentación más adecuada a la naturaleza de las obras necesarias.

2 Para la obtención de los terrenos delimitados como sistema general de vías públicas en las restantes clases y categorías de suelo, este planeamiento general establece sus determinaciones según las especialidades siguientes:

A). Vías cuyos elementos no cuenten con definición precisa en el planeamiento general.

A-1) La Revisión del Plan General afecta a la construcción de estos elementos unas franjas lineales de terreno de diversa amplitud, en función de las características técnicas previstas para cada acción concreta. La ordenación precisa de cada elemento se realizará mediante la instrumentación prevista al respecto en la legislación sectorial vigente, la cual habrá de concretar con exactitud los terrenos que efectivamente sea preciso obtener para su implantación y ejecución. Una vez que sean definidos los terrenos exactamente necesarios, los mismos serán obtenidos en la forma prevista en este planeamiento general.

A-2) Los terrenos afectos desde la Revisión del Plan General a tales acciones y que resulten sobrantes según la definición precisa del elemento que en su momento se realice, quedan sometidos al siguiente régimen:

—Las bandas de terreno sobrante que, incluidas en suelo urbano no consolidado o urbanizable, queden limitadas entre el nuevo dominio público en su momento sobrevenido y el límite de las bandas de reserva definidas en los planos de ordenación, se calificarán como sistema general de espacios libres.

—Las bandas de terreno sobrante que, ubicadas en suelo rústico, queden limitadas entre el nuevo dominio público y el límite de la reserva definido en los planos de ordenación, quedan calificadas como suelo rústico con Protección de Infraestructuras.

B. Acciones puntuales sobre sistemas generales existentes o dirigidas a su ampliación o refuerzo.

La Revisión del Plan General delimita los terrenos necesarios para la realización de tales acciones, definiendo los Sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable en los que tales terrenos quedan incluidos. Su obtención lo será en la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

3 La ejecución de las obras necesarias previstas en este artículo corresponderán:

a) Las referidas en el apartado A anterior, a la administración competente o ente público o privado a quien la administración confíe o delegue la ejecución.

b) Las correspondientes al caso B, se ejecutarán por el Ayuntamiento o por los propietarios de los terrenos, según se emplacen en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, siguiendo lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Art. 424 Régimen específico para los sistemas generales de vías públicas correspondientes a la red viaria de interés de la Comunidad Autónoma y Diputación Provincial.

Su régimen será el establecido en la Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o equivalente que en el futuro pueda sustituirla, aplicado para cada rango de vía.

por distorsión de la traza, disminución de los radios de curvatura, de la visibilidad en los encuentros, aumento de las pendientes, distancia entre nuevos cruces o implantación de aparcamientos adosados a la calzada.

Art. 429 Aprovechamientos urbanísticos de los suelos destinados al sistema local de vías públicas.

1 A los efectos de determinación del aprovechamiento correspondiente a los suelos comprendidos en la red viaria definida desde esta Revisión del Plan General, así como aquéllos que resulten de la ordenación que, en su desarrollo pueda formularse, se estará a lo dispuesto en la legalidad urbanística vigente.

2 Sin perjuicio de lo anterior, de demostrarse fehacientemente la existencia de suelos destinados actualmente a este uso mediante ocupación por la Administración a sus titulares, sin haberseles compensado el aprovechamiento o haberles indemnizado en los términos contemplados en la legislación aplicable, dichos suelos serán considerados a efectos de la asignación del correspondiente aprovechamiento urbanístico, o del reconocimiento de cualquier otro derecho correspondiente a tal ocupación.

SECCIÓN TERCERA. DESARROLLO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Art. 430 Sistema general de espacios libres.

1 Aparecen señalados en los planos de ordenación de esta Revisión del Plan General con las siglas SG-EL. En su calidad de sistema general, están al servicio de toda la población, y son de uso y dominio público en todo caso. En el desarrollo de este sistema deberán garantizarse las condiciones establecidas en el artículo 38.1.c) de la LUCyL/99 y concordantes de su Reglamento.

2 En los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado y en el área de suelo urbanizable no delimitado la reserva necesaria para Espacios Libres será al menos la consignada en las fichas correspondientes a cada uno de ellos en esta Normativa y su ubicación tendrá el carácter de vinculante u orientativa, según lo especificado expresamente en ellas.

Art. 431 Sistema local de espacios libres.

1 Los espacios que se destinen al Sistema Local de Espacios Libres (señalados en planos de ordenación y fichas con las siglas D-EL), en aplicación de las reservas legalmente establecidas, tendrán las especificaciones de ubicación, que se hayan señalado en el planeamiento general, y en concreto, para los suelos urbanos no consolidados en los esquemas vinculantes de su ordenación detallada que aparecen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada Sector.

2 Además de cumplir con las condiciones de implantación establecidas en el art. 105.2 del RUCyL/2004, se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Se procurará integrar en su superficie los arroyos y cauces estacionales y las masas vegetales como vegetación de ribera, cuando existan en el ámbito objeto de desarrollo.

b) No podrán disgregarse en fracciones que desvirtúen su carácter y finalidad, procurando la asociación entre ámbitos de desarrollo contiguos o su agrupación a los sistemas generales de espacios libres.

SECCIÓN CUARTA. DESARROLLO DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Art. 432 Sistema de equipamientos. Definición.

1 El sistema de equipamientos está integrado por aquellos suelos que el planeamiento general o el que se formule para su desarrollo, establecen para cualquiera de los usos previstos en la legislación urbanística para este sistema.

2 La Revisión del Plan General no determina los usos que puedan asignarse a cada porción de suelo adscrita al sistema de equipamiento, por lo que los mismos forman un conjunto cuyo uso específico será definido en cada momento por el Ayuntamiento en función de sus necesidades, con la limitación en todo caso de que se destinen a usos de las finalidades enunciadas en la Disposición Adicional, f)-5º del RUCyL/2004.

Art. 433 Sistema general de equipamientos. Identificación.

1 Integrado por aquellos suelos que desde la estrategia de ordenación adoptada por el planeamiento general se destinan a atender necesidades de una población de ámbito físico igual o superior al del propio municipio. Los suelos que se destinan a este sistema habrán de ser en todo caso de dominio público, estándose para su obtención a lo establecido en la legislación en cada caso aplicable y en estas Normas y aparecen señalados en los planos de ordenación con las siglas SG-EQ.

2 En los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado y en el área de suelo urbanizable no delimitado la reserva necesaria para equipamientos será al menos la consignada en las fichas correspondientes a cada uno de ellos en esta Normativa y su ubicación tendrá el carácter de vinculante u orientativa, según lo especificado expresamente en ellas.

Art. 434 Sistema local de equipamientos. Identificación.

1 Integrado por aquellos suelos que desde la estrategia de ordenación adoptada por el planeamiento general se destinan a atender a las necesidades de ámbitos inferiores al término municipal, estándose para su obtención a lo establecido en la legislación en cada caso aplicable y en estas Normas y aparecen señalados en los planos de ordenación con las siglas D-EQ.

2 En este planeamiento el sistema local de equipamientos se ha estimado que debe ser en todos los casos de titularidad pública. No obstante, como norma en caso de modificación de este criterio, debe hacerse constar lo indicado en el art. 106 del RUCyL/2004 para que al menos el cincuenta por ciento (50%) de la reserva para este sistema local, deba destinarse a la construcción o rehabilitación de equipamientos de titularidad pública, teniendo dicho porcentaje el carácter de dotación urbanística pública a los efectos del deber de cesión establecido en los artículos 18 y 20 de la LUCyL/99, para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, respectivamente.

3 Su localización viene en ocasiones establecida desde esta Revisión para determinados ámbitos de desarrollo, teniendo por tanto tales ubicaciones el carácter de determinación de ordenación general.

4 La Revisión del Plan General establece en los ámbitos que son objeto de ordenación detallada, como es el suelo urbano consolidado, la localización concreta del sistema local de equipamientos.

Art. 435 Condiciones para el diseño del sistema local de equipamientos en el planeamiento de desarrollo.

1 Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle que realicen la ordenación detallada de los Sectores delimitados en este planeamiento general o que puedan delimitarse posteriormente para su desarrollo, ordenarán sus ámbitos destinando al sistema local de equipamientos una superficie de suelo igual o superior a la exigida en las fichas correspondientes a cada uno de los Sectores, y respetando en todo caso la localización y demás condiciones que se señalen expresamente en ellas. En particular lo harán los Estudios de Detalle que desarrollen los suelos urbanos no consolidados en los que se señala en los planos de ordenación y en sus fichas correspondientes con carácter vinculante la ubicación y configuración de los equipamientos.

2 Las superficies de suelo destinadas a este sistema en el planeamiento de desarrollo, cuando su configuración no esté prefijada cumplirán las siguientes reglas generales;

a) Las reservas para estos usos se establecerán, siempre que sea posible, ocupando manzanas completas, delimitadas en todo su perímetro por espacios de uso público y, en al menos uno de sus linderos, con el sistema viario de dominio y uso público en un frente recto mínimo de quince (15) metros.

b) Al menos una parcela de las que se reserven para estos usos en cada Sector de planeamiento alcanzará una superficie unitaria neta mínima de dos mil (2000) metros cuadrados.

c) Se procurará la proximidad de los terrenos destinados a esta dotación en cada Sector con otros destinados a equipamientos o espacios libres públicos del mismo Sector o de Sectores contiguos.

Art. 436 Condiciones de edificación en el sistema de equipamientos para el suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado.

1 Sistema general de equipamientos.

Los Sectores con instrumento de planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General y asumido por ésta se regularán por lo que expresamente se establezca en dichos instrumentos. En otro caso los parámetros serán los indicados en la Ordenanza 6ª de suelo urbano en el artículo relativo al sistema general de equipamientos en parcela exclusiva.

2 Sistema local de equipamientos.

Las condiciones y parámetros de la edificación serán los que indiquen los instrumentos que establezcan en el futuro su ordenación detallada, sirviendo de marco de referencia los indicados en la Ordenanza 6ª de suelo urbano en el artículo relativo al sistema local de equipamientos en parcela exclusiva y las anotaciones que puedan quedar señaladas en las fichas individualizadas de cada Sector.

CAPÍTULO. III NORMAS PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA. SECCIÓN PRIMERA. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Art. 437 Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo de esta Revisión del Plan General

Las Entidades Públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que se desarrollen en las previsiones de éste planeamiento general.

Art. 438 Régimen urbanístico de la propiedad del suelo y ámbitos de actuación.

1 Este planeamiento general ha clasificado el suelo para la aplicación concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, y dentro del marco de lo dispuesto para cada clase de suelo en el Título I de la LUCyL/99, tal y como se establece en esta misma Normativa Urbanística en las Secciones correspondientes al régimen de cada una de las clases de suelo.

2 La ejecución de este planeamiento general y de su planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, se realizará siempre por unidades de actuación completas, como actuaciones integradas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano consolidado.

Art. 439 Sistemas de Actuación.

1 La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación: Concierto, Compensación, Cooperación, Concurrencia o Expropiación. Otras formas complementarias de la gestión urbanística son: Ocupación directa y Convenios urbanísticos

2 El sistema de actuación de cada unidad de actuación delimitada en este planeamiento podrá estar señalado en las fichas correspondientes.

3 La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el art. 58 de la LU/99. Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, mediante el procedimiento establecido en el artículo 74.4 de la LU/99.

4 Las unidades de actuación no definidas en el planeamiento general se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

Art. 440 Características de cada uno de los sistemas de actuación

1 Sistema de concierto.

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público o el conjunto de los propietarios de esos mismos terrenos con las ga-

rantías establecidas en el art. 255 del RUCyL/2004. Se regulará conforme a lo indicado en los artículos 255 a 258 de ese Reglamento.

2 Sistema de compensación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación (art. 259 del RUCyL/2004). Se regulará conforme a lo indicado en los artículos 259 a 263 de ese Reglamento.

3 Sistema de cooperación.

El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación (art. 264 del RUCyL/2004). Se regulará conforme a lo indicado en los artículos 264 a 268 de ese Reglamento.

4 Sistema de concurrencia.

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación, conforme a lo dispuesto en los artículos 269 y siguientes del RUCyL/2004 y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa. Se regulará conforme a lo indicado en los artículos 269 a 276 de ese Reglamento.

5 Sistema de expropiación.

El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropié todos los bienes y derechos, incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales (art. 277 del RUCyL/2004). Se regulará conforme a lo indicado en los artículos 277 a 283 de ese Reglamento.

6 Ocupación directa.

Consiste en la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios (art. 93 de la LUCyL/99). Las reglas para las actuaciones aisladas de ocupación directa son las señaladas en los artículos 228 a 232 del RUCyL/2004.

7 Convenio urbanístico.

Las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste (art. 94 de la LUCyL/99). Las reglas para los convenios urbanísticos son las señaladas en ese artículo y en los artículos 435 a 440 del RUCyL/2004.

SECCIÓN SEGUNDA. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Art. 441 Determinación del aprovechamiento medio.

Al establecer la ordenación detallada de los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se determinará su aprovechamiento medio, dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del Sector, que se indica en su ficha correspondiente de esta Normativa, entre su superficie conforme a las reglas establecidas en el art. 107 del RUCyL/2004.

Art. 442 Ponderación entre usos.

1 Los aprovechamientos lucrativos permitidos en cada Sector, expresados en metros cuadrados edificables en el uso predominante, deberán ser resultado de la ponderación previa de la superficie edificable en los usos compatibles, mediante la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos, tal como se definen en el art. 102 del RUCyL/2004.

2 Los coeficientes de ponderación de usos deberán fijarse al establecer la ordenación detallada de los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, siguiendo las reglas del citado art. 102 del RUCyL/2004.

3 En ausencia de coeficientes de ponderación relativa se utilizarán los aprobados en la Ponencia de Valores de construcción elaborada por la Gerencia Territorial para el Municipio de Valencia de Don Juan.

SECCIÓN TERCERA. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Art. 443 Gastos de urbanización.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los gastos que precise la gestión urbanística y al menos los señalados en el art. 68 de la LUCyL/99 y art. 198 del RUCyL/2004. A estos efectos, se exigirá también que las características, calidades, y diseño de la urbanización cumplan las exigencias de las Condiciones Generales de Urbanización de estas Normas. Las condiciones de ejecución y garantía de la urbanización serán los fijados en los art. 198 a 205 del RUCyL/2004.

Art. 444 Conservación de la urbanización.

La recepción, y conservación de la urbanización se hará conforme a los requisitos y reglas señalados en los artículos 206, 207 y 208 del RUCyL/2004.

Art. 445 Derecho a edificar.

1 Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el planeamiento general o en el planeamiento de desarrollo y tengan la condición de solar.

2 Cuando se trate de unidades de actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

b) Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, y los terrenos correspondientes al porcentaje de aprovechamiento de la unidad de actuación determinados como cesión gratuita y obligatoria en el planeamiento general o planeamiento de desarrollo.

c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

d) Que se hayan ejecutado las obras que en su caso se requieran.

Art. 446 Urbanización y edificación simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, según lo señalado en el artículo 18.4 de la LU/99, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

1 Que tratándose de suelo incluido en una unidad de actuación se hayan cumplido los requisitos señalados antes en relación con el derecho a edificar en las mismas, con excepción del último de ellos.

2 Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

3 Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4 El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

5 Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales. La cuantía de la fianza se establece como mínimo en la cuantía total (100%) del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

6 Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa 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.

7 El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de 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 hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere al apartado anterior.

Art. 447 Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de las actuaciones, cuando se realice por compensación, cooperación, concurrencia o expropiación, dará lugar, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación en el primer caso o Asociaciones Administrativas de Propietarios en el resto, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando, por no realizarse en el contexto de la ejecución de las correspondientes actuaciones, se lleve a cabo a través de Proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de actuación en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

TÍTULO. X TRAMITACIÓN E INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS DE TRAMITACIÓN PREVIA Y PROCEDIMIENTO.

Art. 448 Tramitación y actividades reguladas.

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las reglas de procedimiento legal y reglamentarias previstas en estas Normas, además de las disposiciones generales, estatales o autonómicas que le sean de aplicación.

Son objeto de esta regulación las actividades y actos urbanísticos que rigen la relación entre la Administración y sus administrados en el ámbito de la ejecución del planeamiento, en sus facetas de consulta y obtención de información, expedición de documentos y concesión de Licencias.

Art. 449 Información Urbanística. Cédula Urbanística

1 Toda persona tiene derecho a consultar en las oficinas municipales el planeamiento urbanístico y los Proyectos Técnicos con la totalidad de los diferentes documentos que los integren, en virtud de su carácter público establecido en el art. 146 de la LU/99 y art. 425 del RU 22/04. Las condiciones a que debe ajustarse el derecho a la información urbanística son las previstas en los artículos 422 a 428 del RUCyL/2004.

2 A fin de facilitar la consulta urbanística el Ayuntamiento deberá expedir Cédula Urbanística cuya expedición será regulada mediante la ordenanza municipal correspondiente, conforme obliga el art. 428 del RUCyL/2004.

3 En todos los casos en que ese dato vincule la aplicación de otros parámetros de la ordenanza, deberá formar parte de la información suministrada la latitud del viario del tramo de calle correspondiente al solar objeto de la consulta.

Art. 450 Alineaciones y rasantes

1 Será condición previa imprescindible al comienzo de las obras de edificación pedir el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales que corresponden a una finca determinada.

2 La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado a escala mínima 1:1000 y un plano de emplazamiento a escala mínima 1/200 en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

3 El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno se ajustará a las siguientes normas:

a) La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada. Será requisito previo a las operaciones de señalamiento que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o dificulte el replanteo

b) Deberán asistir al acto de replanteo con el Técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél. Se declarará desierto el acto si persisten obstáculos para el replanteo o si no comparece la propiedad o su representante.

c) Personado el propietario o representante, el técnico municipal procederá a marcar en el terreno las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que queden suficientemente determinadas y materializadas sobre aquél mediante clavos o estacas. La rasante se dará indicando la cota exacta en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

d) Las alineaciones y rasantes se harán constar en un plano que se unirá al expediente junto con el Acta, documentos firmados por el Técnico Municipal y el representante de la propiedad en señal de conformidad, el cual recibirá copia autorizada del mismo.

Art. 451 Requisitos de la documentación técnica

1 En la documentación de los Proyectos Técnicos que deban acompañar la solicitud de licencia constarán los datos de identificación del interesado y el técnico facultativo competente y estarán firmados por ambos con firma original. Esa documentación deberá estar visada, en su caso, por el correspondiente Colegio Profesional.

2 Se presentarán dos ejemplares del Proyecto Técnico sometido a Licencia urbanística, excepto aquellos que deban ser remitidos a informe de otros Organismos, de los que se facilitarán una (1) copia adicional para cada uno de ellos (Licencias sometidas a Comisión Provincial de Urbanismo, Patrimonio, Ambiental, etc.). De los Proyectos Específicos de desarrollo de estructuras, instalaciones generales, seguridad y salud, telecomunicaciones, etc. solo será preciso un único ejemplar. En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán una medida UNE A-0 o inferior y se presentarán doblados a la medida UNE A-4, en hojas separadas.

3 La documentación técnica, contendrá todas las características, superficies, cotas, niveles, detalles y escalas adecuadas, además de aquellos requisitos urbanísticos que permitan identificar y enjuiciar correctamente la actuación que se pretende.

4 El Proyecto Técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables. A estos efectos se diferencian dos tipos:

a) El Proyecto Básico.

Es suficiente para la obtención de la Licencia urbanística, pero insuficiente para comenzar las obras, y contendrá una memoria descriptiva general de la actuación y justificativa de su adaptación al planeamiento urbanístico vigente, así como a la normativa básica fundamental, especialmente el cumplimiento de la normativa de protección de incendios y accesibilidad u supresión de barreras. Contendrá planos generales a escala mínima 1:100 de Plantas, Alzados y Secciones (Longitudinal y Transversal), acotados en sus dimensiones globales, con expresión esquemática de cada una de las plantas, superficies totales y exoneraciones de cómputo, en su caso. Asimismo, aportará una estimación global de cada capítulo del presupuesto.

b) Proyecto de Ejecución.

Desarrolla el Proyecto Básico (al que ha de ajustarse si se ha tramitado anteriormente y obtenido Licencia), con corrección o subsanación de posibles errores y/o cumplimiento de prescripciones, si las hubiere, detallará las plantas, alzados y secciones de las construcciones a escala mínima 1:50, convenientemente superficies y acotadas todas las dimensiones generales. Contendrá la determinación completa de todos los sistemas constructivos, estructura y cimentación, instalaciones generales y equipos, especificaciones de todos los materiales, elementos y detalles constructivos, etc. para la ejecución completa de la obra. Su aprobación, directa o como desarrollo del Proyecto Básico, posibilita el inicio de la obra, aunque deberá ser, necesariamente, complementado con los siguientes documentos, a aportar por el Promotor, con los mismos requisitos de redacción por Técnico competente y visado colegial correspondiente: Estudio Básico y/o de Seguridad y Salud, Proyecto de Telecomunicaciones, Dirección Facultativa de las Obras.

5 Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el Proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de condicionantes de la ejecución, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la Licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado. En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna Licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes. Si a juicio de la dirección facultativa de la obra se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la Licencia, debiendo presentar las modificaciones con el certificado final de obra y como requisito indispensable para poder tramitar y conceder cualquier otra Licencia posterior (primera ocupación, actividad, etc.).

SECCIÓN SEGUNDA. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.

Art. 452 Licencias urbanísticas

1 La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

2 Estarán sujetos a licencia urbanística los actos señalados en el art. 288 del RUCyL/2004.

3 No estarán sujetos a licencia urbanística los actos señalados en el art. 289 del RUCyL/2004.

4 En estas Normas, los otros usos del suelo que a estos efectos debe señalar el planeamiento urbanístico y que no están incluidas en los anteriores, son los siguientes:

a) Actuaciones realizadas en la vía pública:

–Apertura de vías, caminos o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.

–Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

–Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.

–Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

–Colocación de toldos y marquesinas.

- Colocación de postes y señales.
- Conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

b) Obras auxiliares de la construcción:

- Establecimiento de vallas de obras.
- Instalación de puentes, andamios y similares.
- Colocación de apeos.
- Instalación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere solicitado licencia de obras.

- Apertura de zanjas.

- Realización de trabajos de nivelación.

- Acondicionamiento de fachadas.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

- Instalación de maquinaria.

c) Obras en solares, patios o parcelas

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampadas, etc.

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

- Captación de aguas subterráneas.

- Construcción de pozos y fosas sépticas

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, así como los parques de combustibles sólidos de materiales y de maquinaria.

d) Otras

- Obras singulares tales como esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes, piezas de arquitectura, etc.

Art. 453 Régimen, competencia y procedimiento de las Licencias urbanísticas.

El régimen general para el otorgamiento de Licencias urbanísticas es el señalado art. 291 del RUCyL/2004, mientras que las particularidades de competencia y procedimiento son las especificadas en los artículos 292 a 305 de ese mismo Reglamento.

Art. 454 Autorización de usos excepcionales.

En los actos sujetos a autorización en suelo rústico y en suelo urbanizable no delimitado, el otorgamiento de Licencias se regirá por lo señalado en los artículos 306 a 308 del RUCyL/2004. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional corresponderá en este caso al Ayuntamiento.

Art. 455 Licencia de parcelación y otras licencias especiales.

La concesión de Licencias de parcelación deberá cumplir los requisitos de los artículos 309 a 311 del RUCyL/2004. Las licencias parciales, de uso provisional o que se otorgan en supuestos de interés general se ajustarán al régimen especial establecido para cada una de ellas en los artículos 312 a 314 del Reglamento.

Art. 456 Autorizaciones y órdenes de ejecución

1 Mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento de oficio o a instancias de cualquier interesado, ejerce su competencia en orden a aplicar la ordenación urbanística en vigor, a exigir el cumplimiento de los deberes legales establecidos en el art. 319 del RUCyL/2004 de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2 El incumplimiento de las órdenes de ejecución, además de la responsabilidad sancionadora que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes legales (art. 322 del RUCyL/2004). Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3 Las órdenes de ejecución tendrán el contenido fijado en el art. 320 del RUCyL/2004 y se tramitarán conforme al procedimiento y con los efectos del art. 321 del Reglamento.

Art. 457 Declaración de ruina.

Los supuestos en que el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble y las reglas para el inicio, tramitación y resolución del procedimiento, así como el proceso a seguir en caso de incumplimiento de la declaración y en los casos de ruina inminente serán los regulados en los artículos 323 a 328 del RUCyL/2004.

TÍTULO. XI NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO. I NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

SECCIÓN PRIMERA. NORMATIVA SECTORIAL EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE.

Art. 458 Ordenación subsidiaria de actividades susceptibles de regulación por legislación sectorial

La protección del medio ambiente natural y urbano y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituyen uno de los objetivos principales de la ordenación del territorio, a los que la Revisión del Plan General debe contribuir al regular los usos, actividades y edificaciones conforme al art. 36.2 LUCyL/99.

Determinadas actuaciones están sometidas a legislación sectorial por sus importantes efectos sobre la calidad del medio ambiente y se deberá vigilar especialmente su cumplimiento, en la tramitación relativa a actividades sujetas a Licencia Ambiental o Comunicación al Ayuntamiento.

Art. 459 Autorización ambiental.

Normativa:

Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control integrados de la Contaminación (IPPC).

Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León (en adelante LPACyL-2003)

Se someterán al régimen de autorización ambiental las actividades e instalaciones que, teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la LPACyL/2003, así como las enumeradas en el Anexo I de la Ley 16/2002 de Prevención y Control integrados de la Contaminación (conforme al Título II de la LPACyL-2003).

Art. 460 Licencia ambiental.

1 Normativa:

Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León (en adelante LPACyL-2003)

Decreto 2414/1961. Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Decreto 159/1994 de 14 de julio con el Reglamento para aplicación de la Ley de Actividades clasificadas.

Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control integrados de la Contaminación (IPPC).

Decreto 3/1995 de 12 de enero por las que se deberán cumplir las actividades clasificadas por sus niveles sonoros o vibraciones.

2 Conforme al art. 24 de la LPACyL/2003, quedan sometidas al régimen de la Licencia ambiental las actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente y en la normativa sectorial, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes. Se excluyen de esta intervención las actividades e instalaciones sujetas al régimen de autorización ambiental, que se regirán por régimen propio.

3 Conforme al art. 26 y 27 de la LPACyL/2003 la solicitud de Licencia ambiental deberá dirigirse al Ayuntamiento y, salvo que proceda la denegación expresa, y con los trámites precisos, se remitirá el expediente a la Comisión de Prevención Ambiental que resulte competente. No obstante, quedan exentas del trámite de calificación e informe por parte de las Comisiones de Prevención Ambiental las actividades e instalaciones relacionadas en el Anexo II de la LPACyL/2003, por lo que, respecto de esas actividades la interven-

ción administrativa municipal se convierte, en la práctica, en exclusiva.

4 No obstante, aquellos proyectos que deban ser sometidos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental seguirán los trámites establecidos para dicho procedimiento. En estos casos la Licencia ambiental concedida por el Alcalde deberá necesariamente recoger los condicionamientos ambientales establecidos en la previa declaración (art. 28 de la LPACyL/2003)..

5 Para la autorización de usos considerados como actividades sujetas a Licencia ambiental prevalece la regulación urbanística de los mismos para cada Zona con carácter previo y vinculante, con independencia de que se incluyan medidas correctoras de los efectos nocivos de dichas actividades.

Art. 461 Régimen de comunicación.

1 Normativa:

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

Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de Mayo (en las partes no derogadas expresamente por la LPACyL/2003)

2 Conforme al art. 58 de la LPACyL/2003, el ejercicio de las actividades comprendidas en el Anexo V de la Ley precisará previa comunicación al Ayuntamiento, sin perjuicio de la aplicación de la misma a lo que proceda, así como de la normativa sectorial. Por su interés en relación con la escala e importancia de las actividades previsibles con mayor frecuencia en el término municipal, se reproduce a continuación:

a) Talleres de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. Y su superficie sea inferior a 200 m².

b) Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados.

c) Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. Y su superficie sea inferior a 200 m².

d) Talleres de peltería y guarnicionería siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. Y su superficie sea inferior a 200 m².

e) Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. Y su superficie sea inferior a 200 m².

f) Talleres de cualquiera de las actividades citadas en los apartados a, b, c y d del Anexo II siempre que estén situados en polígonos industriales.

g) Corrales domésticos, entendiéndose como tales las instalaciones pecuarias que no superen 1 UGM, de acuerdo con la tabla del Anexo I del decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, o como máximo 15 animales o 20 con crías, para cualquier tipo de ganado excepto el vacuno y el equino que se admitirán 2 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales.

h) Instalaciones para cría o guarda de perros con un máximo de 4 perros mayores de 3 meses.

i) Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 l. de gasóleo u otros combustibles

j) Dispositivos sonoros utilizados en la agricultura para ahuyentar pájaros.

k) Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 5.381,96 ft², excepto las de productos químicos o farmacéuticos combustibles, lubricantes, fertilizan-

tes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos, chatarrerías y desguaces de automóviles y maquinaria.

l) Instalaciones de almacenamiento de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos para usos no industriales ni comerciales.

m) Instalaciones de energía eléctrica, gas, calefacción y agua caliente en viviendas.

n) Instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica y gas.

o) Instalaciones de captación, transporte, tratamiento y distribución de aguas de abastecimiento a poblaciones.

p) Instalaciones de comunicación por cable.

q) Garajes para vehículos excepto los comerciales.

r) Actividades comerciales de alimentación sin obrador, entendiéndose por tales las que no cuenten con hornos de potencia térmica superior a 2000 termias/hora alimentados por combustibles fósiles o biomasa, cuya potencia mecánica instalada no supere los 5 KW. y cuya superficie sea inferior a 100 m².

s) Actividades comerciales y servicios en general, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 10 KW. y su superficie sea inferior a 200 m², excepto la venta de productos químicos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras, neumáticos y bares, bares musicales, discotecas, salones recreativos y gimnasios.

t) Centros e instalaciones de turismo rural.

u) Oficinas y edificios administrativos.

v) Centros y academias de enseñanza, excepto de baile y música.

w) Residencias y academias de enseñanza, excepto baile y música.

x) Residencias de personas mayores y guarderías infantiles.

y) Instalaciones auxiliares para la construcción de obras públicas desarrolladas en los terrenos en los que se desarrolla la obra y durante el periodo de ejecución de la misma, siempre que estas instalaciones estén incluidas y descritas en el documento sometido a evaluación de impacto ambiental.

z) Actividades trashumantes de ganadería e instalaciones fijas en cañadas o sus proximidades ligadas a estas actividades y que se utilizan únicamente en el desarrollo de la trashumancia.

aa) Actividades de carácter itinerante, siempre que su permanencia en el término municipal no supere los 15 días al año.

bb) Instalaciones militares relacionadas con la defensa nacional.

cc) Instalaciones para la alimentación controlada de fauna salvaje protegida y especies cinegéticas en libertad.

dd) Tratamiento fitosanitarios colectivos en tierras agrícolas y forestales.

Art. 462 Impacto ambiental.

1. Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios substanciales en la geomorfología, necesitará un Estudio de Impacto Ambiental, que justifique la corrección de sus posibles consecuencias negativas, juntamente con la documentación preceptiva. Se recoge a continuación la principal normativa Básica o Autonómica de aplicación:

Normativa Básica:

- R. Decreto 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación del Impacto Ambiental y el R. Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre con el Reglamento de desarrollo.

- Ley 6/2001 de 8 de mayo de modificación del R. Decreto 1302/1986 de 29 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Normativa Autonómica:

- Ley 11/2003 LPACyL-2003.

- Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de Mayo (en las partes no derogadas expresamente por la LPACyL/2003)

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 209/1995 de 5 de octubre.

2. Además de en los proyectos previstos en la Legislación Básica, todos los proyectos públicos o privados consistentes en la realización de obras, instalaciones o actividades comprendidas en los anexos III y IV de la LPACyL-2003 deberán someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental.

3. En las actividades comprendidas en el Anexo III el órgano competente para dictar la Declaración de Impacto Ambiental será el titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente. En las comprendidas en el Anexo IV será el titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León.

Art. 463 Auditorías ambientales.

1. Se recoge a continuación la principal normativa de aplicación:

- Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de Mayo (en las partes no derogadas expresamente por la LPACyL/2003)

2. Serán actividades sometidas a auditorías ambientales conforme al Título III de la Ley las indicadas en su Anexo III y Anexo IV.

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Art. 464 Protección de los recursos hídricos.

1 En relación con los cauces, riberas y márgenes la protección queda establecida desde estas normas a través de la clasificación del suelo como suelo rústico de Protección Natural-Cauces, cuyo régimen está regulado en el apartado correspondiente de estas Normas. En los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos, no se permitirán obras que puedan dificultar el curso de las aguas. Además del cumplimiento de las reglas en relación con el dominio público hidráulico, las autorizaciones y concesiones tendrán en cuenta la LPACyL-2003, debiendo justificarse, en cualquier caso, que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos hidráulicos inferiores.

2 Para proteger los acuíferos existentes se seguirán las siguientes prescripciones:

a) Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

b) Quedan prohibidas las captaciones o aflores de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

c) No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtraciones de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

d) Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

e) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas en el suelo rústico, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. Para las actividades autorizadas en suelo rústico será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

f) Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.

Art. 465 Protección de la vegetación.

1 Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, salvo en explotación forestal, aunque no estén expresamente delimitadas en este planeamiento general, deberá justificarse y proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible. Se regirán por las Normas dictadas por los órganos con responsabilidad en la gestión de masas arboladas, especialmente en las declaradas de Utilidad Pública, ajustándose al Plan Forestal y programas de desarrollo. (D. 55/2002 de 11 de abril Plan Forestal de Castilla y León)

2 Los terrenos clasificados como suelos rústicos que hayan sufrido o sufran los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante el menos cinco (5) años, a contar desde que se produjo o produzca el incendio, sin perjuicio de lo establecido por la normativa sectorial (Ley 43/2003, de Montes). A estos efectos, se entenderá que una parcelación es ilegal cuando la división en parcelas menores se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación.

3 Cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice el mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria y la reposición con las especies adecuadas en las zonas de dominio y uso público, del mismo número de árboles que los eliminados.

4 El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, debiendo ser sustituidos por otros en los emplazamientos alternativos existentes.

5 La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa Licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Art. 466 Actividades cinegéticas y protección piscícola.

1 Será necesaria la obtención previa de Licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la Licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2 En la solicitud de Licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Art. 467 Actividades extractivas.

1 Las actividades extractivas se ajustarán a la legislación sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras y a la Evaluación de Impacto que proceda en cada caso. La principal normativa de aplicación será la siguiente:

-Decreto 329/1991 de J.C. y L. sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras.(B.O.C. y L. 21 nov.91.

-R. Decreto 2994/1982 de 15 de octubre sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas.

-Ordenanza especial reguladora de las actividades extractivas incluida en las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de León.

2 Los vertederos, escombreras, balsas, etc de las instalaciones relacionadas con las actividades extractivas este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitando que se dispersen sobre laderas o se acumulen en los fondos de valle y cauces, e impidiendo que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas o dotacionales.

El cese de estas instalaciones deberá acompañarse del desmantelamiento de las mismas y la restitución del relieve natural y reposición de la capa vegetal, capaz de regenerar la flora y arbolado característico de la zona.

Art. 468 Vertederos de residuos y chatarras

1 Se prohíben en el ámbito del término municipal los vertidos incontrolados de todo tipo de materias o líquidos, así como su combustión, especialmente de materias inflamables y contaminantes (neumáticos, plásticos, aceites,...) y los vertederos de residuos radiactivos, tóxicos y peligrosos. Los vertederos deben cumplir las condiciones señaladas para los servicios urbanos, aunque se trate de actuaciones de iniciativa particular.

2 Las instalaciones del almacenamiento de chatarras, cementerios de coches, depósitos al aire libre de materiales de construcción, etc., deberán cumplir lo establecido en el Decreto 180/1993 de 29 de julio de la Junta de Castilla y León. (BOCyL 4.8.93)

3 Se prohíbe su instalación en alguna de las categorías de suelo rústico protegido previstas en estas Normas, ni en zonas visibles desde las carreteras de la Red Regional Básica. Se emplazarán en lugares preferiblemente de vaguada, sin ocupar fondos de valle o zonas inundables por arroyos estacionales o desbordamiento de cauces y se ocultarán con vegetación o cerramientos característicos de la zona.

4 Los titulares de las Licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración competente.

Art. 469 Movimientos de tierras

1 Los movimientos de tierras precisarán Licencia, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas y la realización de las medidas correctoras propuestas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje y la ausencia de efectos negativos sobre la estabilidad y peligro de erosión de los suelos.

2 Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas del perfil de los terrenos. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas y accidentes de viandantes. Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con mampostería, jardinería o arbolado para garantizar la estabilidad e integración en el entorno.

Art. 470 Otros elementos

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

2 Se prohíbe la publicidad en el suelo rústico sujeto a alguna de las categorías de protección de esta Normativa, aunque se permiten únicamente los anuncios informativos sobre dotaciones urbanísticas y aquéllos que sirvan para ilustrar y proteger el espacio natural y sus recursos o elementos de interés natural o cultural, siempre que estén integrados en el entorno.

CAPÍTULO. II NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

SECCIÓN PRIMERA. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Art. 471 Clases de elementos catalogados.

A los efectos de dar cumplimiento al art. 84 del RUCyL/2004, en esta Revisión cataloga todos los elementos del Término Municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público.

Se tienen en cuenta las siguientes clases de elementos, que están recogidos en el Catálogo o que puedan estarlo en el futuro:

a) Unidades urbanas y espacios urbanos de interés urbanístico.

Son los ámbitos del núcleo actual de Valencia de Don Juan que han conservado la mayor parte de la estructura original, por lo que constituyen un legado histórico.

b) Conjuntos y edificios de interés arquitectónico.

Aquellos conjuntos urbanos o edificios que reúnen características de interés por su antigüedad, diseño, calidad de ejecución, artesanía, singularidad, valor histórico o ambiental... y que, o bien están declarados BIC Bienes de interés cultural o constituyen Elementos de interés cultural de carácter local, a causa de inclusión en el Catálogo.

c) Obras públicas y de ingeniería.

Elementos de ingeniería de interés por la calidad o antigüedad de su construcción, singularidad dentro de la zona, carácter militar, calzadas históricas, puentes,...

d) Elementos de interés etnológico.

Elementos singulares que por sus características reflejen actividades tradicionales y artísticas de la zona o formen parte integrante del paisaje, bien sean edificios, instalaciones u objetos producto de actividades laborales, estéticas o lúdicas, expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente por las comunidades humanas de la zona.

e) Yacimientos arqueológicos.

Conforme al art. 50 LPC/CyL/02 se entiende por Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, o en una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

Art. 472 Identificación de los elementos catalogados.

En caso de estar declarados BIC se especifica dicha categoría, en caso contrario tendrán la categoría de Elementos de interés cultural de carácter local.

a) Conjuntos históricos de interés urbanístico.

Corresponde a la totalidad del casco antiguo del núcleo de Valencia de Don Juan cuya estructura urbanística es objeto de protección y en la que se identifican ámbitos de menor tamaño a los que corresponden ordenanzas de edificación específicas.

b) Edificios de interés arquitectónico.

Son los señalados en el Catálogo de Edificios Protegidos de esta Revisión. Entre ellos se indican en la ficha individualizada aquellos declarados BIC.

c) Elementos de Interés etnológico con carácter genérico:

Se tendrán en cuenta los siguientes:

- Bodegas y palomares de técnica artesanal tradicional.

- Instalaciones y maquinaria de actividades artesanales o industriales en desuso con interés cultural por su antigüedad, diseño o materiales.

- Molinos, hornos, fuentes, abrevaderos y lavaderos tradicionales

- Elementos conmemorativos y de homenaje, hitos, señales, mojones y miliarios de calzadas históricas, humilladeros, cruces y hornacinas, símbolos, esculturas y bajorrelieves, lápidas y dedicatorias, paneles artísticos, relojes de sol...

d) Yacimientos arqueológicos.

Conforme al Inventario Arqueológico de Castilla y León de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León, los yacimientos arqueológicos que se recogen en esta Revisión son los señalados en la relación que se incluye en el artículo correspondiente de este mismo Capítulo y que se señalan en los planos de ordenación del término municipal y del suelo urbano con el símbolo YA, acompañado del número correspondiente de ese Inventario, diferenciando las que se asignan a Valencia de Don Juan y al núcleo de Cabañas. Además de los señalados expresamente en el Catálogo, con carácter general, abarca todos los que existan dentro del término

municipal inventariados o no, descubiertos o por descubrir, bien sean restos, ruinas, cuevas, objetos.... La delimitación se extenderá a una franja de protección de cincuenta (50) metros (medida desde el borde efectivo del elemento a proteger con independencia de la delimitación gráfica) en torno a los elementos inventariados en el suelo rústico conforme al art. 32.1.LUCyL/99.

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO.

Art. 473 Criterios generales para la protección del patrimonio urbanístico.

A los efectos de la protección del patrimonio urbanístico que exige el art. 84 del RUCyL/2004, este planeamiento establece como determinaciones de ordenación general las siguientes:

1 Es objetivo fundamental de la Revisión la conservación de la trama urbana irregular característica del casco antiguo, invirtiendo el criterio dominante en el planeamiento anterior (que pretendía su alteración para conseguir el ensanchamiento del viario, rectificación de tramos y asignación uniforme y regular en la anchura de calle, con dimensiones más amplias que las existentes). En ausencia de determinación expresa, necesidad de interpretación o discrepancia en este documento, se deberá seguir siempre el criterio de mantener en todo el casco antiguo las alineaciones existentes.

2 Se mantendrá en el entorno de la Plaza Mayor, conforme se indica la ordenanza 1ª de Casco Antiguo (CA), Grado 2º, y podrá ser utilizada en otras zonas con las limitaciones de estas Normas, la solución de soportales, como tipología heredada y propia de la zona.

3 Se prescribe la ordenación del casco antiguo en tres zonas a las que corresponden ordenanzas diferenciadas (Casco Antiguo, CA, Grados 1º, 2º y 3º), con las que se pretende producir la caracterización volumétrica y estética de la edificación en relación con cada uno de esos ámbitos. Cada uno de ellos corresponde a áreas en las que concurren valores urbanísticos singulares, como es la trama del antiguo recinto cercado, el entorno de los espacios públicos más destacados y los edificios representativos (Plaza Mayor, Castillo, iglesia del convento de Santo Domingo e iglesia de San Pedro), y el conjunto de la edificación asentada sobre la cornisa que domina la vega del río Esla.

4 La Revisión del Plan General define, asimismo, el ámbito correspondiente al entorno de protección como Bien de Interés Cultural del Castillo de Valencia de Don Juan, principal monumento de la localidad. Las intervenciones futuras en ese entorno de edificación, urbanización, acondicionamiento del espacio público y zonas verdes, etc., quedarán sometidas además de a las determinaciones de estas Normas al régimen especial propio de la legislación sectorial de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León (LPC/CyL/02).

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.

Art. 474 Protección del patrimonio arquitectónico y etnológico.

Además del régimen legal derivado de su inclusión en el Catálogo de esta Revisión la intervención sobre los elementos catalogados se regirá por las determinaciones recogidas en esta Sección, en relación a los usos permitidos y prohibidos y al tipo de obras que se autorizan en cada caso en función del nivel de protección asignado a cada uno de ellos en su ficha correspondiente del Catálogo.

Art. 475 Usos permitidos y prohibidos en los elementos de interés arquitectónico.

1 En los elementos catalogados los usos permitidos y prohibidos serán los siguientes:

a) Usos permitidos

Los correspondientes a la tipología o tradición al elemento catalogado y aquellos otros que, que siendo compatibles con las características y condiciones originales del elemento catalogado, garanticen mejor su permanencia o uso cultural y social. Se toleran aquellos usos que solo supongan la desaparición de elementos de importancia secundaria que no afecten a la estructura arquitectónica y que puedan considerarse como transitorios, garantizando el mantenimiento del edificio.

b) Usos prohibidos

Aquellos usos que supongan la desaparición de partes del edificio que caractericen su valor arquitectónico, histórico, simbólico, etc. o sean inadecuados para el carácter del edificio o puedan dañarlo irremisiblemente.

Art. 476 Actuaciones en elementos de interés etnológico.

Se procurará el mantenimiento según su forma y materiales y las actuaciones que permitan su mejora y disfrute, evitándose cualquier actuación que afecte negativamente a sus valores, al entorno y a la contemplación de los mismos, así como su traslado. Puede actuarse individualmente sobre cada elemento para recuperarlo según sus condiciones originales. Para actuaciones que supongan adaptación a modos de vida actuales, reformas para cambio de uso a otras actividades, obras de urbanización, etc., se deberá justificar adecuadamente la solución adoptada en orden al mantenimiento del elemento original.

Art. 477 Condiciones de edificación en elementos de interés arquitectónico.

1 Las intervenciones sobre las edificaciones protegidas se ajustarán a lo permitido según el nivel de protección específico señalado en la catalogación, tal como se define en esta Normativa, así como a las normas específicas de la zona en que esté enclavado. Cada proyecto de intervención podrá proponer justificadamente la conveniencia de reajustar el nivel de protección asignado a un elemento en su ficha correspondiente.

2 En caso de que no se señale el nivel de protección específico, el Servicio Territorial de Patrimonio Cultural para los BIC y el Ayuntamiento para los Elementos de interés cultural de carácter local, podrá señalar su nivel de protección específico, a la vista de la calidad del mismo y de la intervención concreta que se pretenda acometer.

Art. 478 Nivel de protección

En esta Revisión se establecen los siguientes niveles de protección en relación con los valores propios de cada elemento, fijando el tipo de obras que está permitido realizar en cada caso concreto. El establecimiento de niveles de protección tiene en cuenta la definición de Grado de protección y su enumeración de la Disposición Adicional única del RUCyL/2004.

a) Protección Integral.

Se permiten únicamente las obras de restauración.

b) Protección Estructural.

Se permiten únicamente obras de acondicionamiento y rehabilitación además de las de restauración.

c) Protección Tipológica.

Se permiten las obras de restauración, acondicionamiento y rehabilitación y de modo específico las de reestructuración.

d) Protección Ambiental.

Corresponde las intervenciones en que se permiten los anteriores grados de conservación, admitiendo que como mínimo se proceda a las obras descritas como de conservación ambiental.

Art. 479 Condiciones estéticas: Criterios de actuación en edificios y elementos protegidos.

Las obras permitidas en los elementos protegidos se ajustarán a las siguientes condiciones estéticas:

a) En las intervenciones necesarias se seguirán criterios de restauración reconocidos (diferenciación de las nuevas intervenciones, no imitación ni falsificación, analogía con lo existente, reversibilidad...) y lo señalado en el art. 38 y 41 de la LPC/CyL/02 para los BIC.

b) Deberá prevalecer el interés por conservar y documentar los elementos existentes, aunque correspondan a distintas épocas.

c) Las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse y documentarse, respetando igualmente las anteriores que contribuyan a la configuración del edificio.

d) En las intervenciones se mantendrán los materiales, texturas y colores preexistentes de los que se tenga constancia documental o

directa. Se vigilará especialmente el cambio de materiales, texturas, tratamientos, etc.

e) Los elementos heráldicos, blasones, inscripciones..., no podrán ser cambiadas de lugar ni se realizarán obras o reparaciones en sus fachadas sin autorización.

f) Se prohíben las actuaciones, de particulares o empresas concesionarias de servicios, relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del elemento catalogado, tales como báculos o tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, rótulos publicitarios, toldos, etc.

g) Los elementos de señalización de las actividades del propio edificio, el alumbrado de las inmediaciones, el vallado de las parcelas, la pavimentación circundante, etc., en caso de que se considere necesarios, se diseñarán de acuerdo con el carácter del elemento.

h) En las actuaciones dentro de los entornos de protección delimitados, se cuidará especialmente el diseño y materiales de las edificaciones, adaptándose a las características predominantes en el conjunto y, en concreto, a los edificios colindantes catalogados -si los hubiera- en lo que se refiere a alturas, composición de fachadas, etc.

SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN Y VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

Art. 480 Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

1 Los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo. Ese patrimonio histórico debe ser explorado, e incluso, en algunos casos puesto en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la LUCyL/99. El ámbito de aplicación de las normas de protección del patrimonio arqueológico es el conjunto del municipio en relación con las normas generales y el ámbito propio de los yacimientos inventariados cuyo emplazamiento conocido se refleja de modo aproximado en los planos de ordenación.

Art. 481 Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

1 La imposibilidad de una relación exhaustiva de los restos arqueológicos, que pueden sufrir variaciones a través de nuevos descubrimientos, deja abierta la posibilidad de ampliaciones o modificaciones que pueden ser incorporadas como modificaciones del planeamiento general o, si su importancia lo merece, a través de la redacción de un Plan Especial.

2 La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas que se detallarán en estas Normas, se regularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León (en adelante LPC/CyL/02) y por la normativa que la desarrolle o sustituya.

3 Asimismo, a los efectos previstos en el art. 54 de la LPC/CyL/02, y en el art. 84 del RUCyL/2004, las zonas arqueológicas definidas en esta sección tendrán la consideración de Catálogo.

4 Todas las obras de cualquier índole (afecten o no al subsuelo), que se pretendan efectuar sobre el ámbito de delimitación de los yacimientos arqueológicos inventariados deberán ser autorizadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural u Organismo competente en materia de cultura de la Junta de Castilla y León.

Art. 482 Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

En el ámbito de los yacimientos arqueológicos, las actividades deberán ajustarse a lo establecido en el Título III. Del patrimonio arqueológico de la LPC/CyL/02 y demás disposiciones de la Junta de Castilla y León y la autorización de CTPC.

Entre otros aspectos se tendrán en cuenta los siguientes:

1 Se podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado, conforme al art. 52 LPC/CyL/02.

2 Se podrá ordenar la interrupción de obras, hasta dos meses, en los lugares en que se hallen fortuitamente bienes del patrimonio arqueológico, conforme al art. 53 LPC/CyL/02.

3 Para la realización de actividades arqueológicas será siempre necesaria autorización previa y los medios adecuados, conforme a los art. 44-2 y 55 de la LPC/CyL/02.

4 En caso de hallazgo en dichas actuaciones o por obras, los promotores y dirección facultativa deberán paralizar las obras, si hubieran sido la causa del hallazgo y proceder a comunicarlo tal como se establece en el art. 60 LPC/CyL/02, sin proceder a la extracción de los mismos, salvo que fuera indispensable para su pérdida o destrucción. La administración determinará en un plazo máximo de dos meses la continuación de la obra o procederá a la iniciación del procedimiento de declaración como BIC/BIN, sin que dicha paralización comporte derecho a indemnización.

5 Los objetos y restos materiales que posean valores propios del patrimonio cultural de Castilla y León y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar, son bienes de dominio público y, en caso de hallazgo casual, deberá ser comunicado a la Administración, conforme al art. 59 LPC/CyL/02.

6 La propiedad, o en su caso el solicitante de Licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Ayuntamiento.

7 La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de tres (3) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.

8 La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas y deberá cumplir las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.

9 Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras y su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

10 Se tendrá especial cuidado en las actuaciones tales como la ejecución de sistemas de comunicación e infraestructuras, rotación y repoblación forestal, concentración parcelaria, movimientos de tierras y edificación, que puedan afectar a las zonas susceptibles de contener yacimientos arqueológicos.

11 Con independencia de la catalogación previa que se hace en este documento, en función del interés de los restos aparecidos, la CTPC podrá asignar alguno de los niveles de protección establecidos con las consecuencias señaladas para los mismos, en especial las de conservación "in situ". En dichos casos se considerará la posibilidad de compensar la posible edificabilidad correspondiente a la parcela, de modo compatible con la conservación de los restos dentro de la misma, sin aumento de la altura permitida, o mediante otras alternativas como la permuta de parcelas o la expropiación.

Art. 483 Instalaciones y medidas de seguridad a adoptar durante el desarrollo de las excavaciones arqueológicas.

1 Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los ope-

arios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección y responsabilidad del arqueólogo en los apartados que le son propios. Estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Art. 97-i, de la LUCyL/99

2 La colocación de instalaciones auxiliares y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos. Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

3 Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

Art. 484 Normas para la conservación de los hallazgos arqueológicos.

Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:

1 Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados permitiera su compensación en la misma parcela, se podrá redactar un Estudio de Detalle para reordenar la edificación conforme a esa finalidad.

2 En caso contrario, o si la conservación de los restos fuera incompatible con la realización de la obra prevista, la totalidad del aprovechamiento correspondiente o su disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

Art. 485 Zonas de protección arqueológica.

NÚMERO	CLAVE DE IDENTIFICACIÓN	NOMBRE DEL YACIMIENTO
	24 / 188 / 001	Cabañas
01	24 / 188 / 001 / 01	La Ermita
02	24 / 188 / 001 / 02	Las Villarangas
03	24 / 188 / 001 / 03	Melgares el Cervigal
	24 / 188	Valencia de Don Juan
	24 / 188 / 002	Valencia de Don Juan
01	24 / 188 / 002 / 01	Lápida funeraria.
02	24 / 188 / 002 / 02	Castillo de Valencia de Don Juan
03	24 / 188 / 002 / 03	La Muela
04	24 / 188 / 002 / 04	Castro Coviacense
05	24 / 188 / 002 / 05	La tierra de los Carrillos en Bracas
06	24 / 188 / 002 / 06	Villa Bonillos
07	24 / 188 / 002 / 07	El Cervigal
08	24 / 188 / 002 / 08	Secos
09	24 / 188 / 002 / 09	San Gurrumian
10	24 / 188 / 002 / 10	Lápida funeraria La Muela.
11	24 / 188 / 002 / 11	Lápida funeraria II
12	24 / 188 / 002 / 12	
13	24 / 188 / 002 / 13	Valencia de Don Juan. Los Pilares
14	24 / 188 / 002 / 14	Dos miliarios.
15	24 / 188 / 002 / 15	Cuesta del Valle
16	24 / 188 / 002 / 16	El Casino
17	24 / 188 / 002 / 17	Bracas
18	24 / 188 / 002 / 18	El Cercado
19	24 / 188 / 002 / 19	Laceña
20	24 / 188 / 002 / 20	La Muela II
21	24 / 188 / 002 / 21	Secos II
22	24 / 188 / 002 / 22	Conjunto arqueológico Valencia de Don Juan
23	24 / 188 / 002 / 23	Calzada romana

El listado de zonas de Protección Arqueológica procede del Inventario Arqueológico proporcionado por el Servicio Territorial de Cultura de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

Los yacimientos señalados dan lugar a una ficha individualizada en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos Protegidos de esta Revisión del Plan General, con excepción de aquellos que consisten en hallazgos puntuales de los que no consta el lugar, cuya ubicación actual se desconoce o que no se encuentran en el Término Municipal (01, 10, 11, 12). Asimismo, tampoco da lugar a una ficha individualizada la número 22 que consiste en una recopilación de los fondos bibliográficos disponibles.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES GENERALES DE LA CATALOGACIÓN.

Art. 486 Objeto de la catalogación.

1 En conformidad con el art. 37, y 44.1.c) y 2.c) LUCyL/99 y art.121 del RUCyL/2004, sobre protección del patrimonio cultural desde el planeamiento urbanístico, el objeto de la catalogación que se hace en estas Normas Urbanísticas es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora de los conjuntos, edificios, elementos y espacios, bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico, que merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que en cada caso procedan, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y de patrimonio cultural.

Art. 487 Catalogación y clasificación del suelo.

En los ámbitos que se encuentren en suelo rústico, la catalogación de un elemento implica que los terrenos afectados queden clasificados como rústico de protección cultural según el art. 16.1.f) LUCyL/99 y art. 36 del RUCyL/2004 y sometidos al régimen señalado en el art. 29 LUCyL/99 y en el art.64 del RUCyL/2004.

Art. 488 Niveles de catalogación.

Para los diversos elementos de interés cultural se distinguen dos niveles de catalogación en función de las competencias sobre el mismo: el supramunicipal y el municipal.

1 Elementos de catalogación supramunicipal.

Aquellos que gozan de algún tipo de protección específica por parte de la Administración de los que se describen a continuación, señalándose individualmente tal circunstancia para cada elemento en el Catálogo:

a) BIC. Bienes de Interés Cultural.

Edificios, conjuntos y elementos declarados como Bienes de Interés Cultural por los organismos responsables de la conservación del patrimonio histórico y que merecen una especial atención para su conservación y mejora, conforme al art. 8 de la ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (LPC/CyL/02), y el resto de la normativa sectorial vigente. La legislación señala distintas categorías de bienes inmuebles: Monumentos, Jardines históricos, Conjuntos históricos, Sitios históricos, Zonas arqueológicas, Conjunto etnológico y Vía histórica.

b) BIN. Bien Inventariado del patrimonio cultural.

Elemento incluido en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León (o con expediente incoado), y que, sin llegar a ser declarado BIC, merece una especial consideración por su notable valor, conforme al art. 17 de la LPC/CyL/02. Se establecen distintas categorías de bienes inventariados: Monumento inventariado, Lugar inventariado y Yacimiento arqueológico inventariado.

c) dg. Bienes de interés cultural por declaración genérica

Por ministerio de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (disposición adicional 2ª) se convierten en Bienes de Interés Cultural con carácter genérico, entre otros, los elementos (que se señalan a continuación por su relación con los existentes en el municipio de Valencia de Don Juan) y que están afectados por le-

gislación anterior, así como disposiciones posteriores de la Comunidad Autónoma:

–Castillos (Decreto de 22 de abril de 1949 que protege a todos los castillos de España sea cual fuere su estado de ruina).

–Escudos (Decreto 571/1963 de 14 de marzo que protege los escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas de análoga índole).

2 Elementos de catalogación municipal

Aquellos elementos que no gozan de protección supramunicipal y se protegen desde la catalogación de esta Revisión; denominándose Elementos de interés cultural de carácter local, declarados por el Ayuntamiento con base en la legislación urbanística (art. 37 y 44.1.c. LUCyL/99 y el art.121 del RUCyL/2004) y regulados por esta Normativa.

Art. 489 Entorno de protección

1 En los planos de ordenación o en los listados de elementos catalogados, se señalan los entornos de protección, dentro de los cuales, las actuaciones deberán ser respetuosas con los elementos protegidos y, si son BIC, contar con informe favorable del Servicio Territorial correspondiente, antes de conceder la Licencia municipal, cumpliendo para los BIC lo señalado en el art. 38-2. de la LPC/CyL/02.

2 Con carácter general, para los elementos incluidos en el Catálogo, si no se señala otro entorno de protección en los planos o tiene otro establecido por estar declarado BIC, el entorno de protección será el propio elemento, la parcela en que se sitúa y las parcelas o fachadas colindantes o enfrentadas, así como los espacios libres intermedios en suelo urbano, o una franja de cincuenta (50) metros si están en suelo rústico, conforme al art. 32.1.LUCyL/99, con la calificación de suelo rústico de protección cultural,(art.64 RUCyL/2004) dentro de la cual las actuaciones que supongan transformación del medio requerirán autorización previa del STPC, además de las restantes autorizaciones.

Art. 490 Registro de elementos y modificación del Catálogo

1 El Catálogo, salvo para los elementos declarados BIC que tienen sus propios regímenes legales, podrá ser modificado, tanto para incluir o excluir elementos como para cambiar los entornos o las condiciones de protección, a instancia de particulares o de la Administración, adjuntando informe, redactado por Técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, tramitándose como modificación puntual.

2 El Ayuntamiento practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o Sector objeto de la protección, salvo que se señale como entorno de protección el genérico establecido por estas Normas, sin cuyo requisito no se concederán Licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

3 Los elementos con expediente incoado para la declaración de BIC, hasta su declaración se ajustarán a las condiciones que disponga el organismo competente y subsidiariamente a las del Catálogo. En caso de que se desestime la declaración por no considerarse con categoría suficiente, quedarán catalogados como elementos de interés cultural de carácter local, estando sometidos a las condiciones de protección de estas Normas, salvo que se desafecten elementos o entornos por carecer realmente de interés cultural o por su desaparición.

Art. 491 Autorización para las intervenciones en elementos protegidos

Los elementos y sus entornos, afectados por incoación o declaración BIC, se incluyen en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que establece la normativa sectorial tal como se precisa a continuación:

a) En relación con los BIC, las Licencias se tramitarán conforme a los artículos 34, 36, 39 y 44 LPC/CyL/02.

b) Conforme al art.49 LPC/CyL/02, los BIN inventariados por la Administración, formarán parte del presente Catálogo, sin que se requiera informe previo de la CTPC para actuar sobre los mismos.

c) Para el resto de los elementos se requiere Licencia municipal, con las condiciones establecidas en esta Normativa.

d) Las intervenciones en el resto de los elementos catalogados deberán contar, antes de la concesión de la Licencia municipal de obras, en caso de que la intervención que se proponga no se ajuste completamente a las condiciones del Catálogo, con informe (potestativo y no vinculante), favorable de la CTPC, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La Comisión podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones generales a la vista de las propuestas específicas en cada intervención concreta.

Art. 492 Exclusión de otros regímenes

La inclusión de elementos en este Catálogo implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones de las Normas que vayan en detrimento de la conservación.

Art. 493 Deberes de conservación

1 Deberes de los propietarios.

a) De acuerdo con el art. 8 LUCyL/99 y art.19 RUCyL/2004, los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b) El art. 24 LPC/CyL/02 establece la obligación general para los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del patrimonio cultural de Castilla y León de conservarlos, custodiarlos y protegerles debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción y deterioro.

c) Para los elementos declarados BIC se tendrán especialmente en cuenta lo dispuesto en la LPC/CyL/02: art. 32 sobre usos adecuados y cambio de uso, art. 38 sobre criterios de intervención y art. 41 sobre actuaciones prohibidas en los mismos.

2 Deberes de la Administración.

a) Conforme al art. 2 de la LPC/CyL/02 son deberes y atribuciones esenciales de la Comunidad de Castilla y León garantizar la conservación del patrimonio cultural.

b) Conforme al art. 3.2 LPC/CyL/02 las entidades locales tienen la obligación de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubiquen en su ámbito territorial. Los Ayuntamientos comunicarán a la administración autonómica cualquier hecho o situación que ponga o pueda poner en peligro la integridad de tales bienes o perturbar su función social y adoptarán, en caso de emergencia y dentro de su propio ámbito de actuación, las medidas cautelares necesarias para defender y salvaguardar los bienes de dicho patrimonio que se encuentren.

c) El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación de los BIC/BIN o la existencia de inmuebles que impidan o perturben la utilización, contemplación, el acceso o el disfrute de los mismos, será causa de interés social para la expropiación forzosa por la Administración, conforme al art. 29 de la LPC/CyL/02.

Art. 494 Ayudas a la protección

La corporación municipal podrá aprobar bonificaciones para los elementos incluidos en el Catálogo, como la exención o reducción de impuestos de obras de conservación y rehabilitación, ocupación de vía pública por obras, etc., así como facilitar intervenciones de escuelas de oficios de restauración, establecer premios a la protección, etc., y facilitar la gestión para obtener ayudas de otras administraciones e instituciones.

Art. 495 Ruina en edificios catalogados y paralización de demoliciones e intervenciones.

1 Conforme al art. 31 LPC/CyL/02, la Administración podrá impedir el derribo o suspender cualquier clase de obra o intervención en todos aquellos bienes en que se aprecie la concurrencia de alguno

de los valores a que hace mención la citada Ley, aunque no hayan sido declarados BIC/BIN en los términos señalados en dicho artículo. Se podrá ordenar la realización de estudios complementarios y deberá resolver en un plazo máximo de dos meses a favor de la continuación de la intervención iniciada estableciendo las condiciones que, en su caso, procedan para la preservación o documentación de los citados valores, o bien iniciar el procedimiento de declaración como BIC/BIN sin que la suspensión comporte derecho a indemnización alguna.

2 Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina y lo establecido en el art. 107 y 108 de la LUCyL/99 y art.323 del RUCyL/2004, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina, señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al elemento y si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados, para lo que será preciso el dictamen de la CTPC. Para los casos de declaración de ruina en elementos declarados BIC se tendrá en cuenta además de los artículos citados de la legislación urbanística el art. 40 LPC/CyL/02.

3 Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos en el art. 8.2 LUCyL/99 y art. 19-2 del RUCyL/2004 y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyéndose del régimen de ruina. En todo caso, según los artículos 24 y 29 LPC/CyL/02, la Administración podrá realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de interés social que la declaración de BIC/BIN comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de los mismos o de aquellos cuya permanencia provoque peligro por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento. El Ayuntamiento podrá emprender actuaciones similares para la protección de los elementos de interés de carácter local.

4 Para los edificios catalogados o que se encuentren dentro del ámbito de conjuntos históricos y proceda la demolición por ruina inminente, será obligatorio mantener la fachada de planta baja, salvo imposibilidad técnica o que lo autorice expresamente el citado Servicio Territorial.

Art. 496 Infracciones y sanciones

1 Se ajustarán a lo señalado en el Título IV. Capítulo III. Protección de la legalidad, artículos 115 y siguientes de la LUCyL/99, teniendo la consideración de infracción urbanística muy grave la demolición de inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico. Para los elementos declarados o incoados BIC/BIN se estará a lo dispuesto en la LPC/CyL/02. Título VII. Del Régimen inspector y sancionador.

2 Las obras realizadas en los elementos catalogados de ámbito supramunicipal sin la autorización previa prevista serán ilegales y el Ayuntamiento, y en su caso la Consejería competente, ordenarán, si fuese oportuno, la reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio de incoar en su caso el correspondiente procedimiento sancionador.

3 Para el resto de los elementos catalogados de interés local, el Ayuntamiento podrá tomar las medidas que la normativa de régimen local establezca.

Art. 497 Estudio previo a los proyectos de intervención en elementos catalogados y entornos.

Para solicitar actuaciones en conjuntos o elementos de interés cultural protegidos o dentro de los entornos de protección, se podrá redactar con antelación a la redacción del Proyecto y solicitud de Licencia, un estudio previo, justificando la integración de las obras de urbanización, nuevas edificaciones, reformas, etc. Este documento servirá para la emisión de un informe previo sobre las propuestas o planteamiento de alternativas y señalamiento de aspectos que deberán ser tenidos especialmente en cuenta en la redacción del Proyecto.

ANEXO 2

TERMINOLOGÍA

A los efectos de este documento y de todos aquellos otros que lo desarrollen según lo establecido en el RUCyL/2004, los términos urbanísticos que a continuación se definen tendrán el significado que literalmente se expresa en estas Normas Urbanísticas.

Cualquier otro término que se derive de la redacción de planeamiento de desarrollo de esta Revisión del Plan General, podrá definir los conceptos que exprese apoyándose en los términos y significados que aquí se enuncian.

A/TÉRMINOS RELACIONADOS

- En relación con el planeamiento y la gestión urbanística.

Actos de uso del suelo. Actuación aislada (De urbanización, de normalización, de urbanización y normalización, de expropiación, de ocupación directa, de obras públicas ordinarias). Actuación integrada (por el sistema de concierto, por el sistema de compensación, por el sistema de cooperación, por el sistema de concurrencia, por el sistema de expropiación). Aprovechamiento urbanístico (Real, lucrativo, medio, patrimonializable). Áreas de tanteo y retracto. Autorización de uso excepcional. Coeficientes de ponderación de los usos. Convenio urbanístico. Declaración de ruina. Densidad. Densidad de edificación o edificabilidad en sectores. Densidad de población en sectores. Determinaciones de ordenación general. Determinaciones de ordenación detallada. Dotaciones urbanísticas (Vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, zonas verdes, equipamientos). Edificabilidad o intensidad de uso del suelo (Edificabilidad bruta, edificabilidad neta). Entidad urbanística colaboradora. Estudio de detalle. Grados de protección (Integral, estructural, ambiental). Índice de integración social. Índice de variedad tipológica. Índice de variedad de uso. Inspección técnica de construcciones. Licencia de parcelación. Licencia urbanística. Núcleo de población. Orden de ejecución. Parcela. (Superficie bruta de parcela, superficie neta de parcela, fincas de origen, parcela resultante, parcela mínima). Parcelación. Parcelación urbanística. Patrimonio público de suelo. Plan especial (De protección, de reforma interior, de otros tipos). Plan parcial. Proyecto de actuación. Sector. Sistemas generales. Sistemas locales. Solar. Suelo urbano. Suelo urbano consolidado. Suelo urbano no consolidado. Suelo urbanizable delimitado. Suelo urbanizable no delimitado. Suelo rústico (Común, de entorno urbano, de asentamiento tradicional, con protección agropecuaria, con protección de infraestructuras, con protección cultural, con protección natural, con protección especial). Unidad de actuación. Unidad de normalización. Unidades urbanas. Urbanización. Usos del suelo (Autorizable, predominante, compatible, prohibido, provisional). Uso elemental. Uso pormenorizado. Uso global. Venta forzosa. Zona.

- En relación con la configuración de la parcela.

Alineación (Actual o existente, oficial, exterior, interior). Alineación de vial. Ancho de vial. Cerramiento de parcela. Cota natural del terreno. Rasante. Rasante de referencia. Rasantes actuales. Rasantes oficiales. Solar edificable. Superficie bruta de parcela. Superficie neta de parcela.

- En relación con la ocupación de la parcela por la edificación.

Área de movimiento de la edificación o área edificable. Área libre de parcela. Fachada del edificio. Fachada mínima o longitud mínima de fachada. Finca fuera de alineación. Línea de edificación. Lindero (Frontal, testero o fondo, laterales). Manzana. Manzana cerrada (Con patio de manzana, cerrada o compacta). Manzana abierta. Medianería. Ocupación. Retranqueo. Separación entre edificios. Sólido capaz. Superficie ocupada. Tipología edificatoria.

- En relación con el volumen y forma de la edificación.

Alero. Altura de la edificación. Altura de plano de fachada en sólido capaz. Altura de planta o piso. Altura libre de planta o piso. Altura de los patios. Altura de la cubierta. Altura del espacio bajo cubierta o buhardilla. Altura de cornisa. Anchura de patios. Ático. Azotea. Bajo cubierta o buhardilla. Balcón. Banderín. Bloque abierto. Cornisa. Cubierta del edificio. Cuerpo volado cerrado. Edificio exento. Elementos salientes. Entrante. Entreplanta. Fondo edifica-

ble. Marquesina. Mirador o galería. Muestra. Pasaje. Patio (Inglés, de manzana, de parcela, de parcela cerrado, de parcela abierto, mancomunado). Pendiente de la cubierta. Plano límite de vuelo. Planta sótano. Planta semisótano. Planta baja. Planta de piso. Planta bajo cubierta o buhardilla. Soportal. Superficie edificada por planta. Superficie edificable total. Superficie edificable por planta. Superficie edificable total. Superficie útil. Terraza. Volumen del edificio. Volumen edificado por planta. Volumen total edificado. Vuelo máximo o distancia máxima de vuelo.

- En relación con el uso, la calidad e higiene en las edificaciones.

Chimenea de ventilación. Edificio exclusivo. Escaparate. Local. Luz recta. Pieza. Pieza habitable. Pieza exterior. Portal. Vivienda. Vivienda con protección pública. Vivienda colectiva. Vivienda unifamiliar (Adosada o en hilera o en fila, pareada, aislada).

B/ DEFINICIONES

Actos de uso del suelo. La ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, vuelo o al subsuelo (Disposición adicional única e) - 5º del RUCyL/2004).

Actuación aislada. Modalidad de gestión urbanística a efectuar en suelo urbano consolidado por gestión pública o privada sobre parcelas existentes o agrupaciones de parcelas que se denominan unidad de normalización. También aquella a efectuar en cualquier tipo de suelo por gestión pública para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones públicas urbanísticas y para ampliar los patrimonios públicos de suelo (art. 188 del RUCyL/2004). En atención a su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse se distinguen:

1 Actuaciones aisladas de urbanización. Aquellas que tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas por el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar (art. 211 del RUCyL/2004).

2 Actuaciones aisladas de normalización. Aquellas que tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas del suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico (art. 216 del RUCyL/2004).

3 Actuaciones aisladas de urbanización y normalización. Aquellas que tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas del suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar (art. 222 del RUCyL/2004).

4 Actuaciones aisladas de expropiación. Aquellas promovidas por la administración pública, según las reglas expropiatorias legales, que tienen por objeto la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, o la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, o la sustitución de los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos (art. 223 del RUCyL/2004).

5 Actuaciones aisladas de ocupación directa. Aquellas promovidos por la administración pública competente que tienen por objeto la obtención de terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas urbanísticas (art. 228 del RUCyL/2004).

6 6º.- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias. Aquellas que tienen por objeto la ejecución de cualquier tipo de obra pública en el ámbito competencial de las administraciones actuantes conforme a la legislación sobre régimen local (Art. 210 del RUCyL/2004).

Actuación integrada. Modalidad de gestión urbanística que tiene por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística (art. 233 del RUCyL/2004). En atención a la modalidad del sistema de actuación se distinguen:

1 Actuaciones integradas por el sistema de concierto. Aquellas en las que actúa de urbanizador el propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación, o el conjunto de los propietarios de la unidad de actuación que no

sean de uso y dominio público garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento de alguna de las maneras dispuestas en el RUCyL/2004 (art. 255 del RUCyL/2004).

2 Actuaciones integradas por el sistema de compensación. Aquellas en las que actúa de urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos un 50% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación. (art. 259 del RUCyL/2004).

3 Actuaciones integradas por el sistema de cooperación. Aquellas en las que actúa de urbanizador el Ayuntamiento mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación. (aArt. 264 del RUCyL/2004).

4 Actuaciones integradas por el sistema de concurrencia. Aquellas en las que actúa de urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación, conforme a lo establecido en el RUCyL/2004 y de forma complementaria en la legislación sobre contratación administrativa. (art. 269 del RUCyL/2004).

5 Actuaciones integradas por el sistema de expropiación. Aquellas en las que actúa de urbanizador el Ayuntamiento o cualquiera otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales. (art. 277 del RUCyL/2004).

Alero. Es la parte de la cubierta volada sobre el plano de fachada que sirve para desviar las aguas de lluvia.

Alineación. Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. (Disposición adicional única b) 3º del RUCyL/2004). Se distinguen los siguientes tipos:

—Alineación actual o existente. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

—Alineación oficial. Son las alineaciones que se determinan o definen en el planeamiento. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

—Alineación exterior. Es la línea frontal marcada por el planeamiento y que sirve de separación entre las vías públicas, espacios libres o zonas verdes o parte del propio espacio de la parcela, con el área edificable establecida en ésta.

—Alineación interior. Son las alineaciones que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio interior de la manzana o de la propia parcela, bien sea de carácter público o privado.

Alineación de vial. Edificación según alineación de vial es el sistema de ordenación, en que la edificación se dispone alineada al lindero de fachada de la parcela, sin solución de continuidad con el espacio público que le da acceso. Asimismo, se produce en las formas de agrupación de la edificación entre medianeras, en el que la alineación de la edificación se encuentra retranqueada un valor constante respecto al lindero frontal de la parcela.

Altura de la edificación. Es la distancia vertical entre la rasante y el plano horizontal paralelo al que la contiene, que engloba la totalidad de los elementos constructivos del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones expresamente autorizados por el planeamiento.

En las edificaciones en las que no exista la referencia de forjado techo de la última planta habitable (tipologías de naves, última planta habitable bajo los planos inclinados de la cubierta, etc), la altura se medirá desde la rasante del terreno terminado hasta la línea de encuentro del plano de fachada con la envolvente plana o inclinada que forme la cubierta del edificio.

Altura de plano de fachada en sólido capaz. Es la distancia vertical desde la rasante y el plano horizontal paralelo al que la contiene, que parte del encuentro entre el plano de fachada y el de cubierta.

Altura de plantas o pisos. Es la distancia vertical entre dos niveles consecutivos o plantas de edificación. Se distinguen dos tipos:

—Altura de planta o piso. Es la distancia en vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

—Altura libre de planta o piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo, o del falso techo si lo hubiera, de una misma planta.

Altura de los patios. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo.

Altura de la cubierta. En relación con todo el edificio es la distancia vertical entre la rasante y el punto más elevado de la cubierta del inmueble, con la excepción de los elementos expresamente autorizados en esta Normativa para sobrepasar ésta (chimeneas, casetones, etc).

Altura del espacio bajo cubierta o buhardilla. En relación con el espacio resultante de la cubierta inclinada sobre un forjado inferior horizontal, es la distancia vertical entre el plano horizontal correspondiente a la cara inferior de ese forjado y el punto más elevado de la cubierta del inmueble con la excepción de los elementos expresamente autorizados en estas Normas para sobrepasar ésta (chimeneas, casetones, etc).

Altura de cornisa. Es la distancia vertical entre la rasante y el plano horizontal paralelo al que la contiene, coincidente con la cara inferior del arranque de la cubierta.

Ancho de vial. Frente a una parcela concreta es la distancia más corta existente entre su alineación y la opuesta, medida en cualquier punto de aquélla.

En un tramo de calle es la medida lineal relacionada con la amplitud de la misma, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para el cálculo de la altura máxima permitida u otras características de la edificación. Su forma de medición tendrá en cuenta las siguientes reglas:

1 Como ancho de vial a efectos de altura de edificación, regirá, en suelo urbano consolidado la que expresamente figure en los planos de ordenación de ese suelo o del ámbito de desarrollo que corresponda. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la anchura del vial será la que expresamente figure en los planos de ordenación de la Revisión del Plan General y, en su caso, en los planos de los instrumentos de desarrollo que establezcan la ordenación detallada.

2 Cuando la anchura de vial no figure expresamente en los planos el ancho de vial se determinará conforme a los siguientes criterios:

a) En aquellos casos de viales con latitudes variables, el tramo que se considerará a efectos de determinación del ancho de vial de referencia, será el comprendido entre dos calles transversales, considerando para ello ambos lados de la calle, con el fin de que las alturas de edificios enfrentados sean siempre idénticas.

b) Si las alineaciones de vialidad a ambos lados de la calle están constituidas por rectas o curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo el tramo comprendido entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

c) Si las alineaciones a ambos lados de la calle no son paralelas, por tener la calle un trazado irregular se adoptará como ancho de vial a efectos de altura de edificación, la distancia que se iguala o supera en más de los dos tercios (2/3) de la longitud del tramo comprendido entre dos calles transversales, considerando ambos lados de la calle.

Anchura de patios. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes y podrá ser ocupada únicamente por el vuelo, de dimensión no superior a veinte (20) centímetros, del alero de los fachadas que lo encierran.

Aprovechamiento urbanístico. Es la capacidad edificatoria de una parcela, solar, zona o área de suelo. Se distinguen los siguientes tipos:

—Aprovechamiento real. Es el que se deriva de la aplicación directa de la ordenación urbanística. Es decir, es la superficie edificable en un terreno que resulta de la aplicación de las determinacio-

nes que sobre intensidad de uso y tipología establece sobre ese terreno este planeamiento general.

—Aprovechamiento lucrativo. Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas (Disposición Adicional Única c-7º del RUCyL/2004).

—Aprovechamiento medio. Es el coeficiente entre el aprovechamiento lucrativo que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto al uso y tipología edificatoria característica del ámbito en que se encuentre (incluyendo todo uso no rotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas) y la superficie total de un ámbito considerado, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes, siempre que no hayan sido adquiridos por la Administración de forma onerosa.

—Aprovechamiento patrimonializable o subjetivo. Es aquel que la ley reconoce al propietario de un terreno en función del derecho de propiedad que ostenta, según la ley, y previo cumplimiento de los deberes inherentes a la gestión de planeamiento, con independencia del aprovechamiento real que el Plan General establece para dicho terreno.

Área de movimiento de la edificación o área edificable. Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de ocupación.

Área libre de parcela. Es la superficie definida para la parcela por el planeamiento con el fin de que no sea ocupada por la edificación y que está comprendida entre la línea de edificación y los linderos de la parcela. Puede quedar precisado en las Normas si esa condición se establece únicamente para la edificación situada sobre la rasante de referencia.

Ático. Planta situada por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida. Cuando dicho espacio queda comprendido entre la cara superior del forjado y los faldones inclinados de la cubierta, se denomina "bajo cubierta o buhardilla".

Azotea. Cubierta plana transitable.

Bajo cubierta o buhardilla. Planta correspondiente al espacio habitable comprendido entre la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida y la cubierta inclinada.

Balcón. Saliente constituido por un forjado de suelo visitable, protegido por barandilla (constituida por balaustres y barandal o celosía de hierro u otro material), o plano continuo de material transparente o traslúcido, y en ningún caso cerrado con petos de fábrica o materiales opacos, con un fondo máximo perpendicular a fachada de sesenta (60) centímetros.

Banderín. Anuncio comercial o publicitario que emerge perpendicularmente a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal o rodado bajo él.

Bloque abierto. Tipología urbana en la que la edificación se dispone libremente sobre la parcela por aplicación de retranqueos con respecto a las alineaciones oficiales, recayendo sus fachadas a espacios libres de carácter público o privado.

Cerramiento de parcela. Es el elemento constructivo no habitable, que situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente, pudiendo pertenecer en exclusiva a la parcela o ser compartido con otra parcela colindante.

Chimenea de ventilación. Espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que emergen en cubierta.

Convenio urbanístico. Acuerdo que las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas pueden suscribir entre sí o con particulares a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística (art. 435 del RUCyL/2004).

Cornisa. Salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno, antes de efectuar las obras de urbanización.

Cubierta del edificio. Es la superficie horizontal o inclinada, que limita la separación entre el espacio edificable del edificio y el exterior no construido.

Cuerpo volado cerrado. Volumen emergente del plano de cualquiera de las fachadas del edificio, cerrado por sus lados exteriores y que se incorpora o forma parte de una pieza habitable.

Densidad. Intensidad de uso medida en número de viviendas o metros cuadrados construidos por unidad de superficie de suelo, del área o zona considerada.

Densidad de edificación o edificabilidad en Sectores. Intensidad edificatoria expresada en metros cuadrados construidos para usos privados, por unidad de superficie de suelo del Sector, de la que se excluirán los terrenos reservados para Sistemas Generales.

Densidad de población en Sectores. Número previsto de habitantes o número de viviendas edificables por unidad de superficie de suelo del Sector, de la que se excluirán los terrenos reservados para Sistemas Generales.

Edificabilidad o índice de edificabilidad. Es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo de referencia. Se distinguen dos formas de expresarla:

–Edificabilidad bruta: que expresa la relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

–Edificabilidad neta: que expresa la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela neta, una vez deducidos los suelos de cesión.

Edificio exclusivo. Aquel en el que en todos sus locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.

Edificio exento. Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

Elementos salientes. Son aquellos elementos constructivos o decorativos, no habitables, o elementos técnicos de las instalaciones, y que estas Normas Urbanísticas autoricen a sobresalir hacia el exterior del volumen del edificio en cualquier dirección.

Entrante. Espacios no cerrados que se sitúan en el interior de la línea de fachada del edificio.

Entreplanta. Planta cuyo forjado se sitúa entre los planos de pavimento y de techo de un local de la planta baja a la que está adscrita, cuya superficie no sea superior al cincuenta por ciento (50%) de la del local.

Escaparate. Huecos acristalados de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

Fachada del edificio. Es la superficie habitualmente vertical, que delimita el espacio edificable del edificio y lo separa del exterior no construido.

Fachada mínima o longitud mínima de fachada. Es la longitud mínima de alineación a vial que ha de tener una parcela para poder ser edificable, según la Ordenanza concreta que le resulte de aplicación. Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos formando esquina o chaflán, con dos o varios frentes, bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes. En el caso de que exista chaflán, éste computará al objeto de obtención de la fachada mínima, uniéndose a cualquiera de los frentes a los que sirve de unión.

Finca fuera de alineación. Son aquellas parcelas en las que la alineación oficial no coincide con la alineación actual o existente.

Fondo edificable. Es la distancia máxima prevista por el planeamiento y definida gráfica o cuantitativamente, que referida a la alineación exterior y medida perpendicularmente a ésta, indica la posición a la que podrá situarse la fachada interior de la edificación.

Línea de edificación. Perímetro formado por la proyección en planta de los planos que separan el espacio edificado del exterior, tanto en relación con el espacio público como con el interior de la parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, con excepción de los vuelos autorizados.

Lindero. Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes y de las vías públicas, espacios libres públicos o zonas verdes.

–Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía, espacio libre público o zona verde a la que de frente.

–Testero o fondo. Es el lindero opuesto a un único lindero frontal.

–Linderos laterales son los restantes linderos, excluidos el frontal y el testero o fondo.

Local. El conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

Luz recta. La distancia comprendida entre un hueco y el exterior del paramento frontero o límite de la parcela en su caso, medida en la perpendicular al hueco desde cualquier punto de su proyección en planta.

Manzana. Unidad de división del suelo, delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales de vías públicas, espacios públicos o zonas verdes.

Manzana cerrada. Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser:

–Manzana cerrada con patio de manzana, en la que la edificación ocupa el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores, dando lugar a un espacio interior cuyas dimensiones resultantes permiten condiciones de ventilación y soleamiento similares y alternativas a las disponibles en el espacio público exterior, produciéndose una fachada interior.

–Manzana cerrada completa o compacta, cuando la dimensión de la misma no da lugar al patio de manzana y la edificación ocupa la totalidad de su superficie, exceptuando los patios de parcela o abiertos a fachada que fueran necesarios.

–Manzana abierta, es aquella en la que el espacio libre interior o patio de manzana se abre total o parcialmente por uno de sus lados al espacio público exterior a la propia manzana.

Medianería. Es el elemento constructivo vertical de una edificación que la separa de la edificación existente o posible de la parcela colindante, pudiendo pertenecer exclusivamente a la parcela o ser compartido con la colindante.

Marquesina. Vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal o rodada bajo ella.

Mirador o galería. Es el cuerpo cerrado en su totalidad por carpinterías acristaladas, sin cierres de persiana o protección similar.

Muestra. Rótulos paralelos a la fachada que tienen la finalidad de identificar el establecimiento y, en su caso, anunciar los productos o servicios que ofrece.

Núcleo de población. Agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes. (Disposición adicional única. a) del RUCyL/2004).

Ocupación. Es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada por la edificación sobre y/o bajo rasante y la de la parcela.

Parcela. Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. (Disposición adicional única. b) del RUCyL/2004).

En relación con parcela se definen los siguientes conceptos:

–Superficie bruta. La superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

–Superficie neta. La superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas. (Disposición adicional única. b/ 1º y 2º del RUCyL/2004).

—Fincas de origen. En la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada. (Disposición adicional única. b/-5º del RUCyL/2004).

—Parcela neta. Parte del terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, de la que están excluidos los espacios que se destinen a dominio público.

—Parcela mínima. Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición adicional única. b/-4º del RUCyL/2004).

—Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales en que se podrá ejecutar la edificación.

—Parcela resultante. En la gestión urbanística son las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada. (Disposición adicional única. b/-6º del RUCyL/2004).

Parcelación. División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos. (Disposición adicional única. b/-7º del RUCyL/2004).

Parcelación urbanística. División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. (Disposición adicional única. b/-8º del RUCyL/2004).

Pasajes. Son espacios cubiertos de uso público, situados en planta baja, que sirven de acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y que deben tener conexión peatonal entre espacios de uso público.

Patio. Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de la edificación, en su totalidad o, al menos en las dos terceras partes (2/3) de su longitud total. Se distinguen los siguientes tipos:

—Patio inglés. Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

—Patio de manzana. Es el espacio interior de una manzana, edificable o no en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores.

—Patio de parcela. Es el situado en los espacios edificables de parcela. Da lugar a dos tipos:

—Patio de parcela cerrado. Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o el que, estando situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.

—Patio de parcela abierto. Es aquél que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

—Patio mancomunado. Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios.

Pendiente de la cubierta. Es la inclinación medida en grados sexagesimales o en porcentaje, que presenta la cubierta del edificio respecto a un plano horizontal de referencia colocado en el arranque de la misma.

Pieza. Todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

Pieza habitable. Aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prologada de personas. No se consideran como tales vestíbulos, pasillos, retretes, cuartos de baño, vestidores, despensas, trasteros, almacenes, etc.

Pieza exterior. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

1 Vía pública o espacio libre público.

2 Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente de la Revisión del Plan General.

3 Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Plano límite de vuelo. Es el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta de piso en relación con los linderos laterales de la parcela.

Planta sótano. Es la planta que se encuentra por debajo de la planta baja, tal como se define en estas Normas y cuyo techo coincide o se encuentra por debajo del plano horizontal que contiene a la rasante de referencia.

Planta semisótano. Es la planta que se encuentra por debajo de la planta baja, tal como se define en estas Normas, y cuyo techo se encuentra como máximo a ochenta y cinco centímetros por encima del plano horizontal que contiene a la rasante de referencia.

Planta baja. Se considera planta baja aquélla en que la cara inferior de su forjado de piso se encuentra como máximo a ochenta y cinco (85) centímetros por encima o por debajo de la rasante de referencia en la acera o en el terreno natural en contacto con la edificación.

Planta de piso. Todas aquéllas que están por encima de la planta baja, a excepción del ático.

Planta bajo cubierta o buhardilla. Planta correspondiente al espacio habitable comprendido entre la cara superior del forjado techo de la última planta permitida y la cubierta inclinada.

Portal. Recinto en contacto con el exterior a través de la puerta de entrada del edificio y con sus elementos comunes, y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

Rasante. Es la altitud relativa de cada punto de las vías públicas, espacios libres o zonas verdes, fijadas por el planeamiento o resultantes después de efectuar las obras de urbanización y que sirven de referencia para la determinación de parámetros edificatorios en la parcela.

Rasante de referencia. En relación con el frente una parcela concreta, es aquélla con respecto a la cual se fijan el resto de los parámetros de altura, número de plantas, volumen, etc, de la edificación, fijada conforme a las reglas que se indiquen en el Sistema de ordenación y ordenanza particular que le corresponda en este planeamiento.

Rasantes actuales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.

Rasantes oficiales. Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en el planeamiento general o en el Proyecto de urbanización.

Retranqueo. Es la distancia a la que se sitúa la línea de edificación con respecto a la alineación oficial o al paramento o lindero, medida en la perpendicular en cualquiera de sus puntos.

Sector. Ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de la ordenación detallada. (Disposición adicional única-e) del RUCyL/2004).

Separación entre edificios. Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos edificios, o el paramento exterior de sus cuerpos volados, en su caso, bien estén situados en la misma parcela o sobre parcelas diferentes, y, en este último caso, tanto si son colindantes como si están separadas por viales o espacios libres de dominio y uso público.

Sistemas generales. Conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas, que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal (Disposición adicional única f)-6º del RUCyL/2004).

Sistemas locales. Conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas. (Disposición adicional única f)-7º de RUCyL/2004).

Solar. Tienen la condición de solar conforme al art. 24 RUCyL/2004, las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

1 Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

a) Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio públicos.
b) Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

c) Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

d) Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

2 Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

a) Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

b) Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

c) Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

d) Alumbrado público.

e) Telecomunicaciones.

Solar edificable. El solar tendrá la consideración de edificable cuando su superficie sea igual o superior a la definida para la parcela mínima edificable en la ordenanza correspondiente.

Sólido capaz. Volumen definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación, excepto los elementos salientes autorizados.

Soportal. Espacio cubierto de uso público que queda a lo largo de una fachada, a lo largo de una calle o en los lados de una plaza y que se forma sosteniendo la primera crujía del edificio sobre apoyos exentos, pilares o columnas.

Superficie edificada por planta. Es la superficie comprendida dentro de la línea exterior de los muros de cerramiento. Los salientes, vuelos, patios, etc, se atenderán a lo regulado en las Normas Generales de la Edificación, Normas Generales de Usos, así como a las Normas Zonales.

Superficie edificada total. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Superficie edificable por planta. Es la superficie correspondiente al polígono que en cada plano horizontal de la edificación puede ser edificado, por quedar su perímetro acotado por los límites y condiciones fijados en las Normas en relación con el sistema de ordenación y ordenanza particular que le corresponda.

Superficie edificable total. Es la superficie suma de todas las superficies edificables por planta, establecidas por el planeamiento para el área edificable de una parcela.

Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, del perímetro exterior de la edificación habitable, incluso vuelos y sótanos y semisótanos.

Superficie útil. En relación con cada dependencia de la edificación es el área de la misma que puede ser transitada y empleada para el uso a que se destine, y que queda delimitada por la cara interior de los paramentos que la cierran.

Terraza. Es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que no cumpla las condiciones impuestas para el Balcón en estas Normas, por sus dimensiones, cerramiento, etc.

Tipología edificatoria. Los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso (Disposición adicional única- i) del RUCyL/2004).

Unidad de Actuación. Son superficies delimitadas de terrenos, interiores a los Sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

Unidades urbanas. Es la unidad de división que la ordenación general puede delimitar en el suelo urbano consolidado porque se

correspondan con barrios tradicionales, áreas de ordenación homogénea, Sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ya ejecutados o ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas y sobre las que pueda analizarse y controlarse la ejecución de sus determinaciones, la adecuación de las dotaciones urbanísticas y la influencia de las modificaciones que se propongan y de las demás circunstancias no previstas en el planeamiento general (art. 85 del RUCyL/2004).

Urbanización. Conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística (Disposición adicional única g) del RUCyL/2004).

Uso del suelo. Cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación (Disposición adicional única c) del RUCyL/2004). En relación con este concepto se entiende por:

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

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

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

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

5 **Acto de uso del suelo:** la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6 **Intensidad de uso del suelo o edificabilidad:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

7 **Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo.** Cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Uso Global: Es el equivalente en un Sector a su uso predominante y define un conjunto de usos pormenorizados que caracteriza ese ámbito objeto de ordenación y, que como tal, resulta definitorio de los objetivos y propuestas generales del planeamiento general para todo el territorio. Se atribuye a los distintos ámbitos de ordenación definidos, en todo caso, desde el planeamiento general, y por lo tanto no puede ser alterado por ningún otro instrumento urbanístico de desarrollo.

Uso Pormenorizado: Se aplica al uso específico a que deben destinarse los distintos terrenos objeto de calificación (parcela, manzana, unidad funcional, o área homogénea), que integran un ámbito objeto de ordenación detallada de los definidos en el planeamiento general. Implican una calificación urbanística del suelo. La determinación del Uso Pormenorizado de los terrenos es condición común a todas las clases de suelo, si bien para cada una de ellas presenta, características o singularidades específicas en cuanto a la técnica para su asignación.

Uso Autorizable: Es aquel uso susceptible de ser implantado, bien a través del procedimiento de autorización excepcional regulado en la legislación urbanística para el suelo rústico, bien a través de un Plan Especial, para toda clase de suelo, en cuyo caso dicho instrumento deberá justificar el cumplimiento del régimen general de los usos establecidos en el planeamiento general.

Vivienda. Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas (Disposición adicional única- j) del RUCyL/2004).

Vivienda con protección pública. Vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas. (Disposición adicional única- j) del RUCyL/2004).

Vivienda colectiva. Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de una vivienda (definición más restrictiva que la de la Disposición adicional única- j) del RUCyL/2004

Vivienda unifamiliar. Edificio de uso mayoritariamente residencial cuyo acceso y servicios comunes, si existieran, sirven a una única vivienda (definición más restrictiva que la de la Disposición adicional única- j) del RUCyL/2004

Viviendas unifamiliares adosadas en hilera o fila. Son aquéllas que aún ocupando parcelas independientes se adosan por dos o uno de sus linderos laterales a las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de más de dos viviendas. Pueden plantearse elementos o accesos comunes para piscinas, garajes, servicios, etc.

Viviendas unifamiliares pareadas. Son aquéllas que aún ocupando parcelas independientes se adosan por uno de sus linderos a la vivienda colindante.

Vivienda unifamiliar aislada. La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Solo existirá una vivienda por cada parcela o subdivisión interior en los supuestos que expresamente se determinen.

Volumen del edificio. Es el del sólido comprendido entre las fachadas, medianeras y cubiertas del edificio y un plano horizontal que contiene la rasante de referencia de la parcela.

Volumen edificado por planta. Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.

Volumen total edificado. Es la suma de los volúmenes edificados correspondientes a todas las plantas del edificio, pudiendo distinguirse el que se encuentra situado por debajo o por encima de la rasante de referencia de la parcela.

Vuelo máximo o distancia máxima de vuelo. Se aplica a los cuerpos volados cerrados o abiertos, aleros, cornisas, elementos salientes, etc., como distancia desde su extremo exterior hasta el plano de fachada, medida perpendicularmente a éste.

Zona. Área de condiciones urbanísticas homogéneas, en la que se aplica una ordenanza particular para la ordenación, edificación y uso del suelo.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS EDIFICIOS PROTEGIDOS

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS PROTEGIDOS

	24 / 188 / 002	VALENCIA DE DON JUAN
01	24 / 188 / 002 / 01	Valencia de Don Juan
02	24 / 188 / 002 / 02	Castillo de Valencia de Don Juan
03	24 / 188 / 002 / 03	La Muela
04	24 / 188 / 002 / 04	Castro Coviacense
05	24 / 188 / 002 / 05	La tierra de los Carrillos en Bracas
06	24 / 188 / 002 / 06	Villa Bonillos
07	24 / 188 / 002 / 07	El Cervigal
08	24 / 188 / 002 / 08	Secos
09	24 / 188 / 002 / 09	San Gurruñan
10	24 / 188 / 002 / 10	
11	24 / 188 / 002 / 11	Valencia de Don Juan
12	24 / 188 / 002 / 12	
13	24 / 188 / 002 / 13	Valencia de Don Juan. Los Pilares
14	24 / 188 / 002 / 14	Valencia de Don Juan
15	24 / 188 / 002 / 15	Cuesta del Valle
16	24 / 188 / 002 / 16	El Casino
17	24 / 188 / 002 / 17	Bracas
18	24 / 188 / 002 / 18	El Cercado
19	24 / 188 / 002 / 19	Laceña

20	24 / 188 / 002 / 20	La Muela ii
21	24 / 188 / 002 / 21	Secos ii
22	24 / 188 / 002 / 22	Valencia de Don Juan
23	24 / 188 / 002 / 23	Calzada romana
	24 / 188 / 001	CABAÑAS
01	24 / 188 / 001 / 01	La Ermita
02	24 / 188 / 001 / 02	Las Villarangas
03	24 / 188 / 001 / 03	Melgares el Cervigal

EDIFICIOS PROTEGIDOS

VALENCIA DE DON JUAN

- 01 Castillo de Valencia de don Juan.
- 02 Iglesia de Nuestra Señora del Castillo Viejo.
- 03 Iglesia de San Pedro.
- 04 Edificio de viviendas en la calle Isaac García de Quirós.
- 05 Hostal. (Casa-Palacio de Ana Muñoz) en la calle Palacio, 3.
- 06 Vivienda-palacete. (Casa Eliseo Ortiz) en la calle Palacio, 1.
- 07 Casino en la calle Isaac García de Quirós, 10.
- 08 Sala de cine (Cinema Ortiz) en la plaza del Salvador.
- 09 Plaza de toros en la calle Salvador Valbuena.
- 10 Antiguos edificios ferroviarios en la calle doctor Fleming.
- 11 Hotel Villegas en la calle Palacio, 20.
- 12 Iglesia de San Luis en Cabañas.
13. Palomar en calle Jorge de Montemayor..
14. Palomar en zona de "La Parva".
15. Palomar en Sector de suelo urbanizable ULD-G.
16. Casilla guardabarrera en calle Doctor Fleming.
17. Casilla guardabarrera en Ctra. de Mayorga.
18. Casilla guardabarrera en Ctra. de Valderas.
19. Silo de cereales.
20. Hórreo.
21. Molino.
22. Molino.

ESTUDIO ECONÓMICO

1 INTRODUCCIÓN.

El Estudio Económico es uno de los documentos en que se concretan las determinaciones de la Revisión del Plan General, junto con la Memoria, los Planos de Información y de Ordenación, el Catálogo y las Normas Urbanísticas.

El objetivo de este documento es concretar y cuantificar las inversiones necesarias para llevar a cabo las determinaciones fijadas en el planeamiento, así como las fuentes de financiación aplicables a los gastos correspondientes. Asimismo, el documento analiza la capacidad financiera de estas fuentes para poder establecer finalmente el balance que justifique la viabilidad de este planeamiento general.

Por otra parte, una vez fijados los conceptos de la inversión integrantes de la planificación, se ha de fijar la dimensión temporal de esta actuación.

1.1 MARCO LEGAL.

La LUCyL/99 no aporta referencias para establecer el contenido económico de los Planes Generales.

El art. 116 del RUCyL/2004 está dedicado expresamente a este documento, tal como se transcribe a continuación.

Art. 116. Estudio Económico.

El estudio económico del Plan General de ordenación urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas y además:

a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción

b) Asimismo el estudio económico debe señalar las presiones y prioridades para asignar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarias para desarrollar los sectores de suelo urbanizable no delimitado.

2 CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

En la legislación urbanística actual ha quedado superada la programación según cuatrienios, por lo que la proyección temporal del planeamiento general (estableciendo plazos y prioridades), pasa a realizarse en el periodo elegido en el propio documento y conforme a los plazos que se consideren más adecuados. Esa proyección temporal se superpone a la prefiguración de carácter estático que diseña el planeamiento general al establecer la ordenación de los elementos estructurantes del territorio.

En este Estudio Económico la duración prevista es de ocho años a partir de la entrada en vigor de la Revisión del Plan General. Sobre la hipótesis de partida de que la Aprobación Definitiva del Plan General se produzca en el año 2006, la duración temporal del Estudio Económico se extenderá al periodo comprendido entre los años 2007 y 2014, entendiendo como prioridad I la etapa de los cuatro primeros años y como prioridad II la etapa posterior.

Como cualquier norma jurídica o disposición administrativa de carácter general, la Revisión del Plan General obligará tanto a la Administración como a los administrados. En relación con la Administración, las distintas Administraciones implicadas junto a la Municipal son la Central (en aquellas competencias que todavía no se encuentran transferidas), y la Autonómica a través de sus Consejerías. La iniciativa privada completa el grupo de agentes que tiene un protagonismo fundamental en el desarrollo del planeamiento general.

La extensa duración del Estudio Económico y el carácter anual de los presupuestos de las administraciones implicadas da lugar a una cierta indeterminación respecto a las posibilidades de cumplimiento, por la dispersión que a lo largo del tiempo puede producirse entre sus determinaciones y la evolución de los planteamientos propios de las instancias administrativas superiores a la de rango municipal. Por ello se considera de gran importancia que el análisis del Estudio Económico que la Administración ha de realizar durante el trámite de aprobación definitiva, se desarrolle con la profundidad necesaria para que pueda garantizarse en alguna medida el cumplimiento de sus previsiones, lo que representará la consecución de los objetivos previstos en el marco general en que se orienta esta Revisión, que tiene como fin último el desarrollo armonioso del municipio de Valencia de Don Juan y la mejora de las condiciones socioeconómicas del conjunto de su población.

El hecho de que la programación de otras administraciones distintas de la Municipal no tenga siempre carácter plurianual merma su capacidad de adquirir compromisos vinculantes, por lo que también es limitada la capacidad del Estudio Económico para coordinarse con esa programación externa que se pretende respetar.

En la práctica, una vez fijadas algunas de las intervenciones externas que cabe atribuir en el futuro al Término Municipal de Valencia de Don Juan, el ámbito del Estudio Económico se circunscribe al marco municipal, dentro del cual debe realizarse la comparación, a efectos de viabilidad, de los costes atribuibles a la administración local (en los que estarán incluidos los que correspondan a las intervenciones en el suelo urbano por una parte y los que resulten de los sistemas generales por otra) y su capacidad de financiación.

El Estudio Económico se fija unos objetivos que son consecuencia de las decisiones del planeamiento y de gestión que haya establecido la Revisión del Plan General y que son las metas que se pretenden alcanzar, en las que el establecimiento de fases temporales y prioridades, así como su instrumentación financiera son la base que justifica la viabilidad del esquema propuesto.

Las determinaciones de la Revisión del Plan General dan lugar a una serie de acciones concretas de planeamiento y gestión. De entre todas ellas el Estudio Económico incluye aquellas que son asumibles por el Ayuntamiento en los plazos previstos. En ese conjunto de acciones se establece un orden de prioridades en función de los

problemas existentes y de las directrices de la política urbanística municipal. Por lo tanto, el documento refleja los planteamientos de gestión municipal que se manifiestan también el propio planeamiento y configura una estrategia para conseguir el equilibrio necesario entre las soluciones previstas del modo más eficaz con el coste más adecuado.

La base del documento es, por lo tanto, la relación de actuaciones ordenadas temporalmente, procedentes de la Revisión del Plan General y tiene como contenido concreto dos funciones:

1 Evaluar en términos de coste el conjunto de actuaciones previstas por este planeamiento general en el suelo urbano y en el suelo urbanizable delimitado.

2 Precisar cuales son los agentes públicos o privados que "asumen" el coste de las actuaciones y especificando, en el caso de los agentes públicos, los Organismos o Entidades específicas.

La planificación territorial y la planificación económica dan lugar a visiones no coincidentes de la inversión local, lo que limita el alcance y contenido del Estudio Económico. Este documento simula la utilización a estos efectos de la inversión municipal y la de otros organismos públicos, pero no comprende la totalidad de la inversión municipal. De hecho, la Revisión del Plan General deja abierta en algunos casos la posibilidad de elección del sistema de actuación correspondiente a un Sector determinado, por lo que no puede fijarse el impacto de la ejecución de todos los Sectores sobre los presupuestos municipales. Por otra parte, no se recoge la previsión de los equipamientos comunitarios no contemplados en el planeamiento, ni las actuaciones que se realicen fuera del suelo urbano o urbanizable delimitado. En consecuencia, no pueden evaluarse completamente las posibilidades municipales de financiación con cargo a los recursos generales, puesto que se ha contado como dato solamente con una parte, aunque muy elevada, de la inversión total.

El enfoque adoptado en este Estudio Económico es el siguiente:

1 El Estudio Económico no se limita a la mera evaluación de costes y asignación por agentes, sino que realiza también una comprobación o test de viabilidad de la Revisión del Plan General de Valencia de Don Juan.

2 Para poder realizar ese test de viabilidad de este planeamiento general a nivel de la Hacienda Local, se computa no sólo el coste de las actuaciones urbanas recogidas en la Revisión del Plan General, sino también aquellas actuaciones no urbanas de competencia municipal, que comprometen recursos económicos para la inversión de los próximos ocho años. Mediante este modo de proceder, el planeamiento general se convierte, de hecho, en el instrumento a través del cual se realiza un esfuerzo completo y global de programación sobre la actividad inversora municipal, que tiene su plasmación documental en el Estudio Económico.

3 PREVISIONES ESPECÍFICAS.

Las acciones previstas en el Estudio Económico se han dividido en dos tipos:

—Acciones de planeamiento.

—Acciones de ejecución de determinaciones del planeamiento.

Los costes imputables a las acciones de planeamiento comprenden únicamente los correspondientes a la redacción de los necesarios instrumentos de planeamiento. Las acciones de ejecución de las determinaciones de planeamiento comprenden las operaciones necesarias para materializar aquellas y, en consecuencia, presentarán los siguientes componentes a tener en cuenta en orden a la evaluación económica de las mismas:

—Adquisición del suelo necesario.

—Coste de redacción de los correspondientes planes y proyectos.

—Coste de la ejecución de las obras.

En atención al tipo de dotaciones que se pretenden obtener, las acciones correspondientes a la ejecución de las determinaciones de planeamiento se diferencian en tres grupos:

—Acciones en la red viaria.

—Acciones en espacios públicos.

—Acciones en equipamientos.

Estas acciones son resultado de las recogidas gráficamente en los planos de ordenación. En el caso de las acciones vinculadas a la obtención de equipamientos no se han recogido en las fichas correspondientes, puesto que se tiene en cuenta en relación con ellas únicamente la cesión obligatoria del suelo adscrito a los mismos, resultante del desarrollo de los distintos Sectores sin que haya previsto otras inversiones municipales.

3.1 DEFINICIÓN DE LAS ACCIONES DE PLANEAMIENTO.

Para el planeamiento de desarrollo previsto en la Revisión del Plan General tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable se ha establecido como sistemas de actuación predominante el de compensación, por lo que los costes de la redacción de ese planeamiento no serán imputables al Ayuntamiento.

3.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

Los costes de las acciones previstas se recogen en una ficha individualizada para cada acción en el apartado 6 de este documento. En estas fichas, la valoración de las intervenciones o actuaciones tiene carácter indicativo y no vinculante a expensas de los que resulten de los correspondientes Proyectos.

4 METODOLOGÍA.

El Estudio Económico se estructura en cuatro apartados. Previamente se esquematiza el formato de la información base, con el siguiente contenido por apartados:

1 Información básica para el Estudio Económico: las actuaciones.

Todas las actuaciones previstas en la Revisión del Plan General que den lugar a compromisos de inversión para cualquiera de los agentes públicos o privados, se singularizan y detallan en un cuadro que recoge toda la información necesaria para confeccionar los capítulos siguientes.

2 Evaluación económica de las inversiones en la Revisión del Plan General.

Este capítulo tiene por objeto traducir a términos de costes económicos las actuaciones previstas en la Revisión.

3 Asignación del coste de las actuaciones por agentes inversores.

Su objeto es distribuir entre los distintos agentes ejecutores o financiadores el coste total del planeamiento, tal como se ha evaluado en el capítulo anterior.

4 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante los ocho primeros años de vigencia de la Revisión del Plan General.

En este caso se trata de analizar la base presupuestaria y financiera del Ayuntamiento, cuantificar cuál ha sido su capacidad inversora en los últimos años y determinar su carga financiera y su capacidad de ahorro. Finalmente, como resultado de los datos anteriores es posible estimar su capacidad para destinar recursos y orientarlos hacia la inversión en los ocho años que corresponden al intervalo temporal del Estudio Económico.

5 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.

Se pone de manifiesto en este capítulo la viabilidad financiera de esta Revisión para el Ayuntamiento de Valencia de Don Juan. Los compromisos o "necesidades" de inversión a cargo del Ayuntamiento (que se han especificado en el punto 3 anterior) se confrontan con los "recursos" previsiblemente disponibles por el Ayuntamiento (tal como se explica en el punto 4), en los ocho años de duración del Estudio Económico.

En el enfoque metodológico adoptado son importantes los siguientes aspectos:

—Costes de inversión y costes de mantenimiento o conservación: únicamente se opera con costes de inversión equiparables, en terminología presupuestaria, a operaciones de capital. Los costes de mantenimiento o conservación constituyen operaciones corrientes, no tratadas en el Estudio Económico de la Revisión del Plan General.

—Inversión nueva e inversiones de mejora y sustitución: se entiende por "inversión nueva" aquella destinada a la ampliación del stock de capital público con el fin de modificar cuantitativa o cualitativamente las condiciones de prestación del servicio. Constituye "inversión de mejora" aquellos gastos de inversión destinados a prorrogar la vida útil de un bien o a poner éste en un estado de uso que aumente la eficacia en la cobertura de las necesidades derivadas de la prestación del servicio que hayan devenido inútiles para la prestación del mismo como consecuencia de su uso normal.

—En el Estudio Económico se evaluarán todas las actuaciones de inversión que se correspondan con cualquiera de los tres conceptos definidos.

—Inversiones a realizar con y sin planeamiento general: la actividad inversora tanto de los agentes públicos como privados no tiene su origen en la aprobación del planeamiento general, puesto que también se realizan inversiones públicas en ausencia de éste. El planeamiento ordena el nuevo crecimiento y determina las necesidades de inversión para la cobertura de los déficits de infraestructuras y equipamientos en el núcleo consolidado. No obstante, estos déficits son resultado de la evolución de épocas precedentes y no deben ser necesariamente cubiertos en el período de ocho años previsto ni pueden ser directamente imputables a la Revisión del planeamiento general como una parte del "coste" del mismo.

5 DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

5.1 INFORMACIÓN BÁSICA PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO.

En la Revisión del Plan General están detalladas todas las actuaciones previstas que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado.

Las actuaciones a realizar por agentes públicos distintos al Ayuntamiento (que pasarán a ser efectivas cuando se asignen en su Presupuesto), son las que se indican así expresamente en las correspondientes fichas incluidas en el apartado específico de este documento.

5.2 ASIGNACIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES AL AYUNTAMIENTO.

Los costes económicos de las actuaciones previstas están detalladas en el apartado 3 de este Estudio Económico.

(En miles de euros)

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE VIARIO

Denominación	Prioridad	Superficie	Coste suelo	Coste proy. y ejecuc.	Coste total
ACCESO ULD-R06	I	1.618	0	101,93	101,93
TOTAL					101,93

(En miles de euros)

ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Denominación	Prioridad	Superficie	Coste suelo	Coste proy. y ejecuc.	Coste total
PA- UA 7	I	3.880	0	7,33	7,33
PA- UA 1.1	I	237	0	0,45	0,45
PA- UA 1.2	I	1.663	0	3,14	3,14
PA- UA 1.3	I	4.332	0	4,41	4,41
PA- UA 1.4	I	445	0	0,84	0,84
PA- UA 1.5	I	348	0	0,66	0,66
PA- UA 1.6	I	291	0	0,55	0,55
PA- UA 1.7	I	187	0	0,36	0,36
PA- UA 1.8	I	2.452	0	4,63	4,63
PA- UA 2.1	I	4.399	0	8,32	8,32
PA- UA 2.2	I	2.854	0	5,40	5,40
PA- UA 3.1	I	2.719	0	5,13	5,13
PA- UA 3.2	I	436	0	0,82	0,82
PA- C-03	I	2.420	0	4,58	4,58
ED-02	I	781	0	1,48	1,48
ED-03	I	869	0	1,64	1,64
TOTAL					49,74

(En miles de euros)

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO					
Denominación	Prioridad	Superficie	Coste suelo	Coste proye. y ejecuc.	Coste total
EJEN-S EN SUC	I	14.766	0	931,25	931,25
ACCESO NC-04	I	3.410	0	214,83	214,83
V VERDE ULD-R01	II	2.266	0	142,75	142,75
V VERDE ULD-R02	II	8.670	0	546,21	546,21
V VERDE ULD-R03	II	6.274	0	395,26	395,26
V VERDE ULD-R08	II	3.729	0	234,92	234,92
V VERDE ULD-R09	II	5.828	0	367,16	367,16
CONEX. ULD-R10	II	5.582	0	351,67	351,67
V VERDE ULND-I	II	9.813	0	618,21	618,21
CONEX. ULD-G	II	3.954	0	249,09	249,09
TOTAL				4.051,35	

(En miles de euros)

ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES					
Denominación	Prioridad	Superficie	Coste suelo	Coste proye. y ejecuc.	Coste total
EL RÍO ESLA	I	77.785	0	147,79	147,79
EL PA C-02	I	2.406	0	4,55	4,55
EL NC-01	I	5.370	0	10,15	10,15
EL NC-02	I	2.761	0	5,22	5,22
EL NC-03	I	860	0	1,63	1,63
EL NC-05	I	1.790	0	3,38	3,38
EL NC-06	I	1.990	0	3,76	3,76
EL NC-07	I	2.732	0	5,16	5,16
EL NC-08	I	524	0	0,99	0,99
EL ULD-R01	II	4.802	0	9,08	9,08
EL ULD-R02	II	9.902	0	18,71	18,71
EL ULD-R03	II	32.913	0	62,21	62,21
EL ULD-R04	II	19.303	0	36,48	36,48
EL ULD-R05	II	11.875	0	22,44	22,44
EL ULD-R06	II	15.937	0	30,12	30,12
EL ULD-R07	II	12.972	0	24,52	24,52
EL ULD-R08	II	8.351	0	15,78	15,78
EL ULD-R09	II	6.359	0	12,08	12,08
EL ULD-R10	II	5.982	0	11,36	11,36
EL ULD-R11	II	7.188	0	13,59	13,59
EL ULD-R12	II	8.849	0	16,85	16,85
EL ULD-I 01	II	1.591	0	3,01	3,01
EL ULD-I 02	II	15.245	0	28,96	28,96
EL ULD-G	II	15.000	0	28,50	28,50
EL ULD-H		1.706	0	3,24	3,24
TOTAL				519,56	

En el Cuadro I se refleja el total de la inversión necesaria en suelo, instalaciones y Proyectos a realizar por el Ayuntamiento en los ocho años de vigencia de este Estudio Económico. La enumeración se divide en subsectores según el tipo de actuación, bien sean acciones de sistema general en suelo urbano y urbanizable delimitado o bien se trate de acciones del sistema local en suelo urbano u otras actuaciones de planeamiento y urbanización en suelo urbano.

CUADRO I DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

(En miles de euros)

Subsectores	Costes Ayuntamiento Proyecto		
	Suelo y ejecución	Total	
A. Actuaciones en el sistema general de viario.	0	4.051,35	4.051,35
B. Actuaciones en el sistema general de equipamientos	0	0	0
C. Actuaciones en el sistema general de espacios libres.	0	519,56	519,56

Costes Ayuntamiento

Proyecto

Subsectores	Suelo y ejecución	Total
D. Actuaciones en el sistema local de viario .	0	101,93
E. Actuaciones en el sistema local de equipamientos	0	0
F. Actuaciones en el sistema local de espacios libres	0	49,74
TOTAL	0	4.722,58

En este cuadro se obtienen las necesidades del Ayuntamiento para costear la Revisión del Plan General. La confrontación de los resultados de este Cuadro con el Cuadro X permitirá comprobar la coherencia económica de sus determinaciones.

5.3 ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN GENERAL.

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante los primeros ocho años de vigencia de la Revisión del Plan General se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes:

1 Total del Presupuesto Definitivo. (Cuadros II y III).

2 Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de ahorro. (Cuadros IV y V).

3 Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. (Cuadros VI y VII).

La suma de estos componentes proporciona el montante total de recursos estimados.

No se incluyen los posibles ingresos del suelo urbanizable no delimitado al no estar previsto su desarrollo a corto plazo y no se incluyen los posibles ingresos por la fiscalidad inmobiliaria, Impuesto de Bienes Inmuebles, Licencias, etc., sin perjuicio de que tengan también su reflejo en los presupuestos municipales. Tampoco se incluyen las subvenciones de otras Administraciones Públicas, que también aparecen en los Presupuestos Municipales cuando las obras son gestionadas directamente por los Ayuntamientos.

Para estimar los tres componentes mencionados es preciso elaborar previamente los cuadros que se detallan a continuación.

El Cuadro II tiene por objeto extraer de los Presupuestos definitivos en años anteriores aquellos datos que sirven de base para estimar alguno de los componentes antes citados.

La información presupuestaria que se extrae es la siguiente:

a) Total del Presupuesto.

b) Gastos corrientes.

c) Ingresos corrientes.

d) Carga financiera, entendiendo por tal la suma de intereses y amortizaciones de préstamos y empréstitos.

e) Ahorro neto.

En base a esta información se elaboran los siguientes indicadores:

–Gastos corrientes.

–Ingresos corrientes.

–Porcentaje del ahorro neto respecto a los ingresos corrientes.

Todos estos datos se obtienen de los documentos de los presupuestos de cada ejercicio:

–El total de los gastos corrientes se obtiene por suma de los capítulos 1, 2, 3, 4 y 9 del estado de gastos, resultados de ejercicios cerrados del documento de liquidación de los Presupuestos.

–Los ingresos corrientes se obtienen por suma de los capítulos 1 al 5, impuestos directos, indirectos, tasas y transferencias corrientes del estado de ingresos del documento de liquidación de los Presupuestos de los respectivos ejercicios.

–La carga financiera es la suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros, del estado de gastos de la liquidación de los Presupuestos de los respectivos ejercicios.

–Ahorro neto es la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes.

Todos estos datos se repiten de nuevo expresados en euros constantes del año 2005. Sobre la base de estas variables se obtienen los siguientes indicadores:

1 Relación por cociente entre los gastos corrientes y la población municipal de cada año, respectivamente.

2 Relación por cociente entre los ingresos corrientes y la población municipal de cada año.

3 El porcentaje del ahorro neto respecto de los ingresos corrientes se obtiene por cociente entre el ahorro neto y los ingresos corrientes.

CUADRO 2 DATOS E INDICADORES BÁSICOS DE PRESUPUESTOS E INVERSIONES MUNICIPALES.

		(En miles de euros)					
Variables		2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005
Euros corrientes	A- Gastos corrientes.	1.757	1.865	1.807	1.827	2.037	2.104
	B- Ingresos corrientes.	2.047	2.071	2.055	2.086	2.461	2.786
	C- Ahorro neto.	122	44	85	66	181	418
	D- Endeudamiento.	1.106	1.341	2.055	2.055	2.461	2.352
Euros constantes	A- Gastos corrientes.	1.890	1.965	1.881	1.869	2.064	2.104
	B- Ingresos corrientes.	2.202	2.182	2.139	2.134	2.494	2.786
	C- Ahorro neto.	131	46	88	68	183	418
	D- Endeudamiento.	1.190	1.413	2.139	2.103	2.494	2.352
	1- Gastos corrientes per cápita.	0,43	0,46	0,44	0,44	0,49	0,48
	2- Ingresos corrientes per cápita.	0,50	0,51	0,50	0,50	0,59	0,64
	3- % Ahorro neto.	5,95	2,12	4,13	3,16	7,35	15,00
	4- % Endeudamiento.	54,01	64,75	79,81	79,81	92,90	84,42a

El Cuadro III, Proyección de Magnitudes Presupuestarias, recoge las variables básicas extraídas del Cuadro II y los indicadores en ellas elaborados que constituyen elementos de partida para la proyección.

Se realiza asimismo, a continuación una proyección de los ingresos corrientes y del ahorro neto en euros constantes del año 2005.

La proyección obtenida en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de los años a que se extiende el Estudio Económico, ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con este tipo de unidades monetarias. En el Estudio Económico se ha considerado el período de ocho años desde el año 2006 al año 2013.

CUADRO 3 PROYECCIÓN DE MAGNITUDES PRESUPUESTARIAS.

(En miles de euros)					
		Ingresos corrientes	Ahorro neto	Ingresos corrientes	Ahorro neto
		€ constantes	€ constantes	€ constantes	€ constantes
Año		€ constantes	€ constantes	€ constantes	Ahorro neto
2005		2.786	418	2.786	418
2006		2.842	423	2.927	436
2007		2.899	428	3.073	454
2008		2.957	434	3.223	473
2009		3.016	440	3.378	493
2010		3.076	446	3.537	513
2011		3.138	452	3.702	533
2012		3.201	458	3.873	554
2013		3.265	464	4.049	575
Total		27.180			

Los cuadros IV y V realizan una estimación de los recursos procedentes del crédito. En el Cuadro anterior se ha obtenido la información más relevante con relación a esta fuente de financiación, como son los ingresos corrientes y el ahorro neto de la Corporación.

En los Cuadros IV y V se desarrolla un método de cálculo que permite deducir el volumen de crédito obtenible anualmente por el Ayuntamiento partiendo de una hipótesis dadas de la capacidad de ahorro.

Se estudian dos hipótesis, una hipótesis mínima (Cuadro IV), en la que se mantiene constante el porcentaje de ahorro neto del año 2005 y una hipótesis máxima (Cuadro V), con un porcentaje de ahorro neto creciente en función de la proyección realizada en el Cuadro III. Los Cuadros IV y V se organizan de la siguiente manera:

–La primera columna numérica contiene los ingresos corrientes estimados para los ocho años, así como los del presupuesto del año 2005, expresado en euros corrientes de cada año.

–La segunda columna muestra el porcentaje de ahorro neto anual que, como hipótesis previa, se adopta como deseable.

–La tercera columna ofrece el ahorro neto que corresponde a cada año.

–El sobrante con respecto al año anterior (cuarta columna), se obtiene, para un año determinado, por ejemplo, t+2, haciendo la diferencia sobre la tercera columna de carga financiera de (t+2)- (t+1). Este remanente es el que permitirá obtener nuevos préstamos y alcanzar el nivel de endeudamiento previsto.

–El cálculo del volumen de préstamo obtenible o capital inicial (C), disponiendo del importe de la anualidad (A), del tipo de interés (r) y del plazo de amortización (n), se realiza aplicando la fórmula siguiente para cada uno de los años:

$$C = A [(1 + r)^n - 1] / r (1 + r)^n$$

–Se ha considerado un interés (r) del 4,5% y un plazo de amortización de 10 años sin período de carencia.

–En la última columna de la tabla se convierten las cantidades así estimadas a euros constantes del año 2005, único medio de obtener unas valoraciones homogéneas y sumables.

CUADRO 4 CÁLCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO HIPÓTESIS MÍNIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CONSTANTE.

(En miles de euros)					
		Ingresos corrientes	% Ahorro neto	Ahorro neto	Sobrante respecto al año anterior
		€ corrientes			
Año		€ corrientes			€ corrientes
2005		2.786	15,00	418	
2006		2.927	15,00	439	21
2007		3.073	15,00	461	22
2008		3.223	15,00	483	22
2009		3.378	15,00	507	24
2010		3.537	15,00	531	24
2011		3.702	15,00	555	24
2012		3.873	15,00	581	26
2013		4.049	15,00	607	26
Total					1.307

CUADRO 5 CÁLCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO HIPÓTESIS MÁXIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CRECIENTE.

(En miles de euros)					
		Ingresos corrientes	% Ahorro neto	Ahorro neto	Sobrante respecto al año anterior
		€ corrientes			
Año		€ corrientes			€ corrientes
2005		2.786	15,00	418	
2006		2.927	14,89	436	18
2007		3.073	14,77	454	18
2008		3.223	14,67	473	19
2009		3.378	14,59	493	20
2010		3.537	14,50	513	20
2011		3.702	14,39	533	20
2012		3.873	14,30	554	21
2013		4.049	14,20	575	21
Total					1.088

En los cuadros números VI y VII se estiman los recursos obtenibles, por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en los Sectores de suelo urbano consolidado y suelo urbanizable delimitado.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de los sistemas generales y locales, deben también ceder a la Administración actuante (Ayuntamiento) una parte del suelo edificable lucrativo

equivalente al 10% del aprovechamiento medio, tanto de los Sectores del suelo urbanizable delimitado como en las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.

Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos, directos e indirectos, en la hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento. Se diferencia en Cuadros separados el cálculo de esas cesiones en los Sectores de suelo urbano no consolidado y en los Sectores de suelo urbanizable delimitado.

En los cuadros se parte de la información de los metros cuadrados de superficie edificable de cada Sector y el aprovechamiento medio.

Partiendo de unos precios de repercusión según el uso y la situación de la edificación, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

CUADRO 6 ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

(En miles de euros constantes)

Nº	Superficie m²	Edificabilidad máxima m²	10 % Aprovecham. m²	Valores de Repercusión	Recursos Obtenibles
NC-01	42.345	14.153	1.415	0,180	255
NC-02	46.020	20.249	2.025	0,180	364
NC-03	14.187	6233	623	0,180	112
NC-04	24.757	18.578	1.858	0,180	334
NC-05	25.988	11.265	1.126	0,180	203
NC-06	30.939	13.553	1.355	0,180	244
NC-07	22.304	9.786	979	0,180	176
NC-08	8.758	3.854	385	0,180	69

TOTAL 1.757

CUADRO 7 ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

(En miles de euros constantes)

ULD Nº	Superficie m²	Edificabilidad máxima m²	10 % Aprovecham. m²	Valores de Repercusión	Recursos Obtenibles
R-01	105.674	23.670	2.367	0,120	284
R-02	374.196	84.268	8.427	0,120	1.011
R-03	221.014	45.434	4.534	0,120	544
R-04	215.016	48.166	4.817	0,120	578
R-05	187.667	73.562	7.356	0,120	883
R-06	175.916	68.954	6.895	0,120	827
R-07	173.834	68.140	6.814	0,120	818
R-08	98.437	38.595	3.860	0,120	463
R-09	104.848	41.105	4.110	0,120	493
R-10	52.239	20.518	2.051	0,120	246
R-11	76.879	29.726	2.972	0,120	357
R-12	77.739	30.466	3.046	0,120	366
I-01	42.385	30.596	3.060	0,080	245
I-02	291.295	194.236	19.424	0,080	1.554
G	1.114.472	107.467	10.746	0,100	1.075
H	120.589	17.577	1.757	0,120	211

TOTAL 9.955

En el Cuadro VIII se recoge toda la información necesaria para estimar los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los ocho años a que se extiende el Estudio Económico.

En este Cuadro VIII se incluye:

–La columna relativa a los ingresos corrientes que se extrae directamente del Cuadro III.

–Los ingresos derivados de las cesiones obligatorias del aprovechamiento que se han obtenido de los Cuadros VI y VII. Estas cesiones se han dividido anualmente.

–Los recursos procedentes del crédito, en las dos hipótesis, mínima y máxima, que se derivan directamente de los Cuadros IV y V.

–El total de los recursos para inversión de que dispondrá así el Ayuntamiento, recogiendo las dos hipótesis relativas al crédito que se obtiene por suma de las columnas, en las hipótesis mínima y máxima respectivamente.

Todas las cifras que aparecen en el Cuadro están referidas a euros constantes del año 2005.

CUADRO 8 ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO.

(En miles de euros constantes)

Año	Ingresos corrientes	Ingresos por cesiones	Crédito obtenible		Total recursos	
			Hip. mínima	Hip. máxi	Hip. mínima	Hip. máxima
2006	2.842	1.464	139	161	4.445	4.467
2007	2.899	1.464	134	163	4.497	4.526
2008	2.957	1.464	136	158	4.557	4.579
2009	3.016	1.464	141	169	4.621	4.649
2010	3.076	1.464	136	163	4.676	4.703
2011	3.138	1.464	133	159	4.735	4.761
2012	3.201	1.464	136	169	4.801	4.834
2013	3.265	1.464	133	165	4.862	4.894
Total	24.394	11.712	1.088	1307	37.194	37.413

5.4 COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS.

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las “necesidades” de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los “recursos” previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como comprobación esquemática de la viabilidad financiera de la Revisión del Plan General y como contenido voluntario del Estudio Económico.

En el Cuadro IX se realiza en euros constantes la comparación para todo el periodo completo observado por el Estudio Económico, ocho años, sin discriminar en función de las actuaciones. En el Cuadro se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión, por lo que se considera viable el planeamiento general adoptado en esta Revisión, y permite evaluar el porcentaje de los recursos municipales totales que deberá ser destinado a la actividad urbanística.

CUADRO 9 COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS.

(En miles de euros constantes)

Año	Necesidad	Recursos		Diferencia		Situación financiera	
		Hip. mínima	Hip. máxi	Hip. mínima	Hip. máxi	Hip. mínima	Hip. máxi
2006	590	4.445	4.467	3.855	3.877		
2007	590	4.497	4.526	3.907	3.936	7.762	7.813
2008	590	4.557	4.579	3.967	3.989	11.729	11.802
2009	590	4.621	4.649	4.031	4.059	15.760	15.861
2010	590	4.676	4.703	4.086	4.113	19.846	19.974
2011	590	4.735	4.761	4.145	4.171	23.991	24.145
2012	590	4.801	4.834	4.211	4.244	28.202	28.389
2013	590	4.862	4.894	4.272	4.304	32.474	32.693
Total	4723	37.194	37.413	32.474	32.693		

Los recursos obtenibles por cesión obligatoria sobrantes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título V de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se destinarán a la conservación y ampliación del Patrimonio Público de Suelo.

ANEXO- FICHAS DE ACCIONES
FICHAS DE ACCIONES ADMINISTRACIÓN LOCAL
FICHAS DE ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA

1. FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
	1) Sistema local de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
2) Acceso al Sector ULD-R06 desde Via Verde	Hojas 6-10 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO

CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbano consolidado	I	1.618

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Revisión del Plan General	Proyecto de obra
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	INICIATIVA DE PROYECTO
Pública	Pública

SISTEMA DE OBTENCIÓN
Cesión gratuita

ORGANISMO RESPONSABLE

GESTIÓN SUELO	----
EJECUCIÓN OBRA	Ayuntamiento

COSTES

COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	4,85
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	97,08
COSTE TOTAL (en miles de €)	
101,93	

FICHAS DE ACCIONES EN EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-7	Hoja 4 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO

CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbano consolidado	I	3.880
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE EJECUCION	
Revisión del Plan General	Proyecto de Urbanización	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	INICIATIVA DE PROYECTO	
----	Pública	

SISTEMA DE OBTENCIÓN

ORGANISMO RESPONSABLE

GESTIÓN SUELO	Privada
EJECUCIÓN OBRA	Ayuntamiento

COSTES

COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,15
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	2,99
COSTE TOTAL (en miles de €)	
3,14	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-1-1	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO

CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE m ²
Urbano consolidado	I	237
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE EJECUCION	
Estudio de Detalle	Proyecto de Urbanización	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	INICIATIVA DE PROYECTO	
Privada	Pública	

SISTEMA DE OBTENCIÓN

Cesión gratuita

ORGANISMO RESPONSABLE

GESTIÓN SUELO	Privada
EJECUCIÓN OBRA	Ayuntamiento

COSTES

COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,02
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	0,43
COSTE TOTAL (en miles de €)	
0,45	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-1-2	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO

CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	1.663
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	INSTRUMENTO DE EJECUCION	
Estudio de Detalle	Proyecto de Urbanización	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	INICIATIVA DE PROYECTO	
Privada	Pública	

SISTEMA DE OBTENCIÓN

Cesión gratuita

ORGANISMO RESPONSABLE

GESTIÓN SUELO	Privada
EJECUCIÓN OBRA	Ayuntamiento

COSTES

COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,15
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	2,99
COSTE TOTAL (en miles de €)	
3,14	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-1-3	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	2.332
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,21
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	4,20
COSTE TOTAL (en miles de €)	
4,41	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-1-4	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	445
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,04
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	0,80
COSTE TOTAL (en miles de €)	
0,84	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-1-5	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	348
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,03
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	0,63
COSTE TOTAL (en miles de €)	
0,66	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-1-6	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	291
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,03
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	0,52
COSTE TOTAL (en miles de €)	
0,55	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-1-7	Hojas 5-9 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	187
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,02
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	0,34
COSTE TOTAL (en miles de €)	
0,36	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-1-8	Hoja 5-9 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	2.452
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,22
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	4,41
COSTE TOTAL (en miles de €)	
4,63	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-2-1	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	4.399
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,40
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	7,92
COSTE TOTAL (en miles de €)	
8,32	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-2-2	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	2.854
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Revisión Plan General		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
----		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,26
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	5,14
COSTE TOTAL (en miles de €)	
5,40	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-3-1	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	2.719
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,24
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	4,89
COSTE TOTAL (en miles de €)	
5,13	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre Planeamiento Asumido UA-3-2	Hojas 12-13-14-15 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	436
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Revisión Plan General		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
---		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	---
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,04
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	0,78
COSTE TOTAL (en miles de €)	
0,82	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en PA-C-03 Convenio Urbanístico	Hojas 12-13-14-15 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	2.420
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Revisión Plan General		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
----		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	----
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,22
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	4,36
COSTE TOTAL (en miles de €)	
4,58	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Ámbito de ordenación detallada ED-02	Hoja 5-6 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	781
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,07
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	1,41
COSTE TOTAL (en miles de €)	
1,48	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
DEL	Sistema local de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Ámbito de ordenación detallada ED-03	Hojas 6-9-10 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	869
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Estudio de Detalle		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	0,08
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	1,56
COSTE TOTAL (en miles de €)	
1,64	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Tramo perpendicular a LE-521 y acceso al sector NC-04	Hojas 10 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	3.410
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Revisión del Plan General		Proyecto de obra
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Pública		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	----
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	10,23
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	204,60
COSTE TOTAL (en miles de €)	
214,83	

FICHAS DE ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Eje N-S y vía verde, tramo central en suelo urbano	Hoja 6-10 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	14.766
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Revisión del Plan General		Proyecto de obra
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Pública		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	----
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	44,29
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	886,96
COSTE TOTAL (en miles de €)	
931,25	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Vía verde tramo norte en ULD-R01	Hoja 3 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	2.266
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	6,79
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	135,96
COSTE TOTAL (en miles de €)	
142,75	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Vía verde tramo norte en ULD-R02	Hoja 3 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	8.670
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	26,01
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	520,20
COSTE TOTAL (en miles de €)	
546,21	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Vía verde tramo norte en ULD-R03	Hoja 3 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	6.274
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	18,82
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	376,44
COSTE TOTAL (en miles de €)	
395,26	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Vía verde tramo sur en ULD-R08	Hoja 3-6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	3.729
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	11,18
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	223,74
COSTE TOTAL (en miles de €)	
234,92	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Vía verde tramo sur en ULD-R09	Hoja 6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	5.828
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	17,48
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	349,68
COSTE TOTAL (en miles de €)	
367,16	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Conexión carreteras LE-510-LE-512 en ULD-R10	Hoja 6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	5.582
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	16,75
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	334,92
COSTE TOTAL (en miles de €)	
351,67	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Vía verde tramo sur en ULND-I	Hoja 6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable no delimitado	II	9.813
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	29,43
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	588,78
COSTE TOTAL (en miles de €)	
618,21	

FICHAS DE ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Rotonda de conexión carretera LE-512 con ULD-G	Hoja 13 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	3.954
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	11,85
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	237,24
COSTE TOTAL (en miles de €)	
249,09	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en el acondicionamiento de las márgenes del río Esla.	Hojas 4-5-8-9 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano consolidado	I	77.785
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Revisión del Plan General		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
---		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	----
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	7,38
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	140,41
COSTE TOTAL (en miles de €)	
147,79	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-NC-01	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector NC-01	Hoja 4 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano no consolidado	I	5.370
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector NC-01
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,48
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	9,67
COSTE TOTAL (en miles de €)	
10,15	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-NC-02	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector NC-02	Hoja 5 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano no consolidado	I	2.761
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector NC-02
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,25
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	4,97
COSTE TOTAL (en miles de €)	
5,22	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-NC-03	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector NC-03	Hoja 10 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano no consolidado	I	860
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector NC-03
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,08
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	1,55
COSTE TOTAL (en miles de €)	
1,63	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA	
DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-NC-05	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector NC-05	Hojas 12-14 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbano no consolidado	I	1.790
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector NC-05
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,16
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	3,22
COSTE TOTAL (en miles de €)	
3,38	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-NC-06	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector NC-06	Hojas 12-14 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbano no consolidado	I	1.990
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector NC-06
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,18
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	3,58
COSTE TOTAL (en miles de €)	
3,76	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-NC-08	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector NC-08	Hoja 15 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbano no consolidado	I	524
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector NC-08
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,05
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	0,94
COSTE TOTAL (en miles de €)	
0,99	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-NC-07	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector NC-07	Hoja 12 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbano no consolidado	I	2.732
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Estudio de Detalle		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector NC-07
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,25
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	4,92
COSTE TOTAL (en miles de €)	
5,16	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en PA-C-02 Convenio Urbanístico.	Hoja 10 E 1/1.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbano consolidado	I	2.406
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Revisión del Plan General		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
---		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	----
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,22
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	4,33
COSTE TOTAL (en miles de €)	
4,55	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-01	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-01	Hojas 1-3 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	4.802
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-01
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,44
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	8,64
COSTE TOTAL (en miles de €)	
9,08	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-02	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-02	Hoja 3 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	9.902
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-02
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,89
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	17,82
COSTE TOTAL (en miles de €)	
18,71	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-03	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-03	Hoja 3 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	32.913
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-03
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	2,97
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	59,24
COSTE TOTAL (en miles de €)	
62,21	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-04	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-04	Hoja 4 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	19.303
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-04
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	1,73
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	34,75
COSTE TOTAL (en miles de €)	
36,48	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-05	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-05	Hoja 5 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	11.875
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-05
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	1,06
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	21,38
COSTE TOTAL (en miles de €)	
22,44	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-06	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-06	Hojas 3-4 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	15.937
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-06
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	1,43
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	28,69
COSTE TOTAL (en miles de €)	
30,12	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-07	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-07	Hojas 3-4 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	12.972
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-07
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	1,17
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	23,35
COSTE TOTAL (en miles de €)	
24,52	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-08	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-08	Hojas 3-6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	8.351
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-08
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,75
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	15,03
COSTE TOTAL (en miles de €)	
15,78	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-09	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-09	Hoja 6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	6.359
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-09
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,57
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	11,51
COSTE TOTAL (en miles de €)	
12,08	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-10	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-10	Hoja 6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	5.982
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-10
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,54
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	10,82
COSTE TOTAL (en miles de €)	
11,36	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-11	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-11	Hoja 6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	7.188
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-11
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,65
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	12,94
COSTE TOTAL (en miles de €)	
13,59	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-R-12	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-R-12	Hoja 6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Urbanizable delimitado	II	8.869
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-R-12
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,79
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	16,06
COSTE TOTAL (en miles de €)	
16,85	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-I-01	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-I-01	Hoja 6 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbanizable delimitado	II	1.591
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-I-01
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	0,15
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	2,86
COSTE TOTAL (en miles de €)	
3,01	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-I-02	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-I-02	Hoja 6 y 7 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbanizable delimitado	II	15.245
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-I-01
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	1,37
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	27,59
COSTE TOTAL (en miles de €)	
28,96	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG-EL-ULD-G	Sistema general de espacios libres
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Espacio libre en Sector ULD-G	Hoja 10-13 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Urbanizable delimitado	II	15.000
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de Urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Junta de Compensación Sector ULD-G
EJECUCION OBRA	Ayuntamiento

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	1,35
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	27,15
COSTE TOTAL (en miles de €)	
28,50	

FICHAS DE ACCIONES OTRAS ADMINISTRACIONES
FICHAS DE ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Ronda sur	Hoja 6-7 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Suelo rústico	I	221.128
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Revisión de Plan General		Proyecto de obra
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Pública		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Expropiación		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Pública
EJECUCION OBRA	Junta de Castilla y León

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
----	663,38
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
----	13.267,68
COSTE TOTAL (en miles de €)	
13.931,06	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Tramo norte ronda alternativa a LE-523 en ULD-R01	Hoja 3 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Suelo urbanizable delimitado	II	10.121
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Junta de Castilla y León

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	30,36
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCION (en miles de €)
---	607,26
COSTE TOTAL (en miles de €)	
637,62	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Tramo este ronda alternativa a LE-523 en ULD-R02	Hoja 3 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Suelo urbanizable delimitado	II	22.357
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Junta de Castilla y León

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	67,07
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCION (en miles de €)
---	1.341,42
COSTE TOTAL (en miles de €)	
1.408,49	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Tramo este ronda alternativa a LE-523 en ULD-R05	Hoja 3-4 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Suelo urbanizable delimitado	II	14.542
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Junta de Castilla y León

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	43,63
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCION (en miles de €)
---	872,52
COSTE TOTAL (en miles de €)	
916,15	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Tramo este ronda alternativa a LE-523 en ULD-R06	Hoja 3-4 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m²)
Suelo urbanizable delimitado	II	4.152
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCION
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCION		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Junta de Castilla y León

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	12,46
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCION (en miles de €)
---	249,12
COSTE TOTAL (en miles de €)	
261,58	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Tramo este ronda alternativa a LE-523 en ULD-R07	Hoja 4 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Suelo urbanizable delimitado	II	9.175
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Cesión gratuita		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Junta de Castilla y León

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	27,53
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	550,50
COSTE TOTAL (en miles de €)	
578,03	

FICHA DE ACCIÓN DE SISTEMA

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
CODIGO DE PLANO	CLASE DE SISTEMA
SG	Sistema general de viario
ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN EN PLANOS
Tramo este ronda alternativa a LE-523 en suelo urbanizable no delimitado	Hoja 4-6-7 E 1/5.000

PREVISIONES DE PLANEAMIENTO		
CLASE DE SUELO	PRIORIDAD	SUPERFICIE (m ²)
Suelo urbanizable no delimitado	II	39.012
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO		INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN
Plan Parcial		Proyecto de urbanización
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO		INICIATIVA DE PROYECTO
Privada		Pública
SISTEMA DE OBTENCIÓN		
Junta de Castilla y León		

ORGANISMO RESPONSABLE	
GESTION SUELO	Privada
EJECUCION OBRA	Junta de Castilla y León

COSTES	
COSTE DE PLANEAMIENTO (en miles de €)	COSTE DE PROYECTO (en miles de €)
---	117,04
COSTE DE SUELO (en miles de €)	COSTE DE EJECUCIÓN (en miles de €)
---	2.340,72
COSTE TOTAL (en miles de €)	
2.457,76	

RELACION DE PLANOS
0 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. 1.20.000.

1-1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-3. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-4. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-5. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-6. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-7. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-8. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-9. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-10. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-11. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-12. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

1-13. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES. REGULACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. 1:5000.

2-1. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-2. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-3. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-4. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-5. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-6. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-7. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-8. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-9. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-10. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-11. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-12. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-13. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-14. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-15. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-16. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-17. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-18. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

2-19. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

SUELO URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA-P.P. SECTOR "VALJUNCO"
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
431.600,00 m²	2-3-4

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

INSTRUMENTO	PLAN PARCIAL
DESARROLLO APROBADO	---
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZAS ESPECIFICAS PLAN PARCIAL SECTOR "VALJUNCO"

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
E. Libres	Equip.	Vario	Total				
33.200	13.400	---	46.600	---	---	6,64	289

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA-P.P. SECTOR "EL TESORO"
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
356.700,00 m²	16-18

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

INSTRUMENTO	PLAN PARCIAL
DESARROLLO APROBADO	---
FECHA DE APROBACION	APROBACION: 16/10/1.995
FECHA DE PUBLICACION	PUBLICACION: 11/12/1.995
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZAS ESPECIFICAS PLAN PARCIAL SECTOR "EL TESORO"

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
E. Libres	Equip.	Vario	Total				
35.670,00	14.268,00	33.166,00	83.104,00	0,80	285.360,00	---	---

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA-P.P. SECTOR "LA MUELA"
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
59.651,79 m²	12-14

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

INSTRUMENTO	PLAN PARCIAL Y MODIFICACION CON ESTUDIO DE DETALLE
DESARROLLO APROBADO	---
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZAS ESPECIFICAS PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE SECTOR "LA MUELA"

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
E. Libres	Equip.	Vario	Total				
18.793,37	3.247,04	12.556,39	34.596,80	---	45.420,91	---	212

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- O.D. SECTOR "S-I-3"
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
68.900,00 m²	10-13

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

INSTRUMENTO	ORDENACION DETALLADA
DESARROLLO APROBADO	---
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZAS ESPECIFICAS ORDENACION DETALLADA SECTOR "S-I-3"

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
E. Libres	Equip.	Vario	Total				
7.414,00	7.414,00	9.778,00	24.606,00	0,6455	44.484,00	---	---

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- ED 01
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
2.592,30 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
DESARROLLO APROBADO	
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª - GRADO 2º

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
364,00	---	---	364,00	---	10.919,11
				Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
				---	---

REPRESENTACION GRAFICA DEL AMBITO

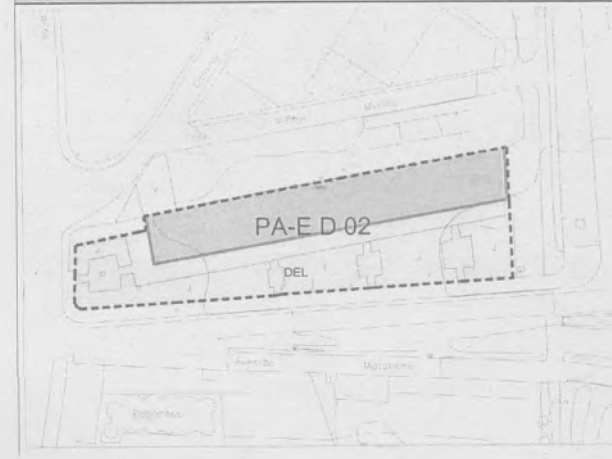


CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- ED 02
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
4.077,57 m²	9-10

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
DESARROLLO APROBADO	---
FECHA DE APROBACION	
FECHA DE PUBLICACION	
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 5ª - GRADO 2º Y ORDENANZA 6ª

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
2.499,53	---	---	2.499,53	1,65	6.728,00
				Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
				---	---

REPRESENTACION GRAFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- ED 03
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
303,50 m²	9

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
DESARROLLO APROBADO	
FECHA DE APROBACION	APROBACION 09/04/1997
FECHA DE PUBLICACION	
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª - GRADO 1º

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
---	---	---	---	---	1.038,68
				Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
				---	---

REPRESENTACION GRAFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- ED UA 4
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
14.621,52 m²	4-5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO	ESTUDIO DE DETALLE
DESARROLLO APROBADO	---
FECHA DE APROBACION	
FECHA DE PUBLICACION	
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
3.617,00	---	7.417,02	11.034,02	0,95	13.890,44
				Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
				---	85

REPRESENTACION GRAFICA DEL AMBITO



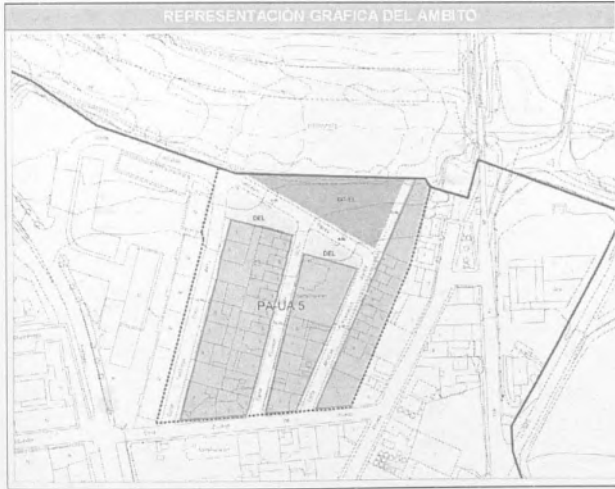
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- ED UA 5

SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
13.603,83 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
3.404,39	---	2.600,43	6.004,82	0.95	12.920,22
					Nº VIVIENDAS /Ha

					Nº MAX. VIVIENDAS
					81



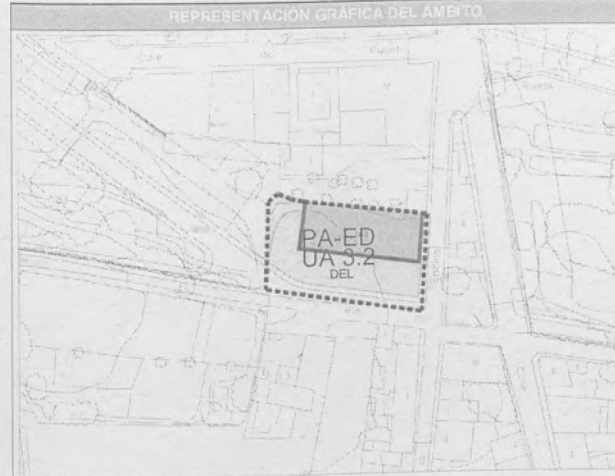
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- ED UA 3.2

SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
1.121,90 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	APROBACION: 06/05/1.998
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª - GRADO 1ª

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
436,50	---	193,50	630,00	---	1259,00
					Nº VIVIENDAS /Ha

					Nº MAX. VIVIENDAS



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- ED UA 2.2

SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
6.767,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª - GRADO 1ª

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
2.854,00	---	1.545,00	4.399,00	1	6.767,00
					Nº VIVIENDAS /Ha

					Nº MAX. VIVIENDAS



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- ED UA 7

SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
10.340,00 m²	4

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª - GRADO 1ª

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
3.880,00	---	1.355,00	5.235,00	---	6.158,00
					Nº VIVIENDAS /Ha

					Nº MAX. VIVIENDAS



OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

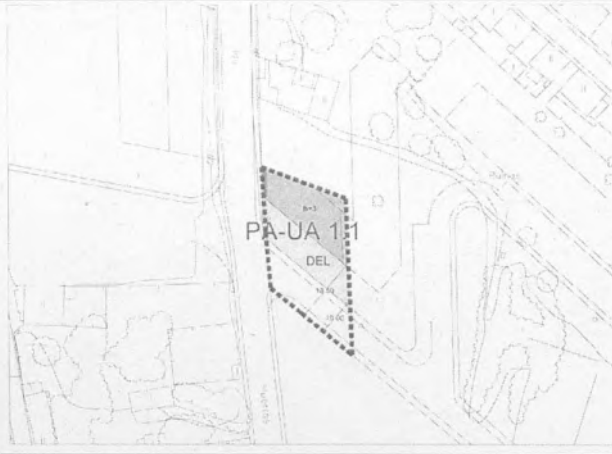
Conforme a Estudio de Detalle aprobado anterior, se ha materializado ya una edificabilidad de 3.457,57 m² en un grupo de 30 viviendas ya edificadas. La edificabilidad restante de 2.700,43 m² deberá ubicarse en la parcela nº 31 de 1.491,45 m² de superficie, cuya ordenación deberá efectuarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los parámetros de la edificación de la Unidad (tipología, nº máximo de plantas, etc.).

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 1.1
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
827,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª – GRADO 1º

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (inferior)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
237,00	---	301,00	538,00	1	827,00
				Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
				---	---

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 1.2
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
3.989,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª – GRADO 1º

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (inferior)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
1.663,00	---	929,00	2.592,00	1	3.989,00
				Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
				---	---

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 1.3
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
6.646,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª – GRADO 1º

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (inferior)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
2.332,00	---	1.987,00	4.319,00	1	6.646,00
				Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
				---	---

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO

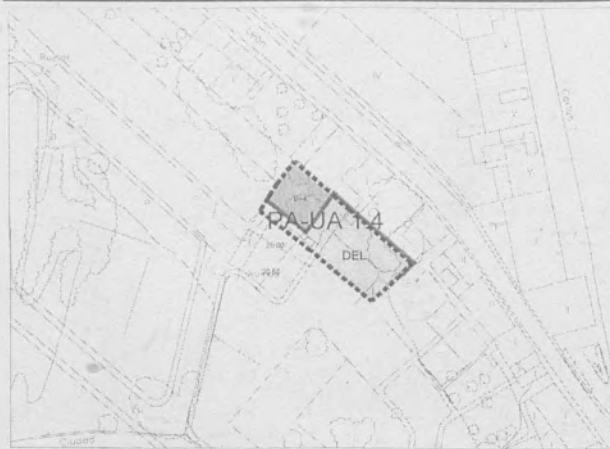


CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 1.4
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
685,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª – GRADO 1º

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (inferior)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
445,00	---	---	445,00	1	685,00
				Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
				---	---

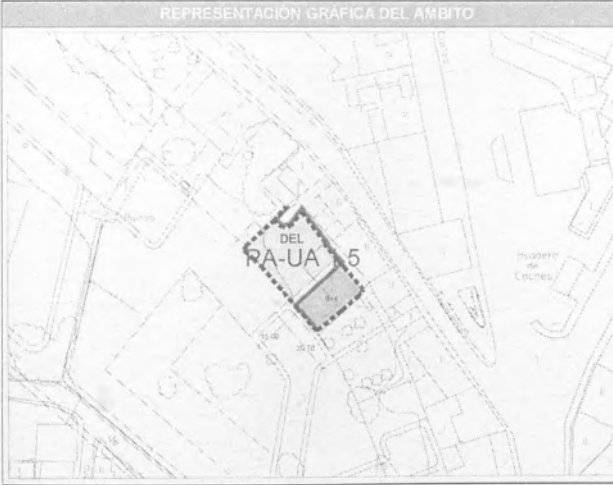
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 1.5
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
536,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACIÓN	---
FECHA DE PUBLICACIÓN	---
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	ORDENANZA 1ª – GRADO 1ª

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL AMBITO						
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha
E. Libres	Equip.	Vario	Total			
348,00	---	---	348,00	1	536,00	---



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 1.6
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
448,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACIÓN	---
FECHA DE PUBLICACIÓN	---
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	ORDENANZA 1ª – GRADO 1ª

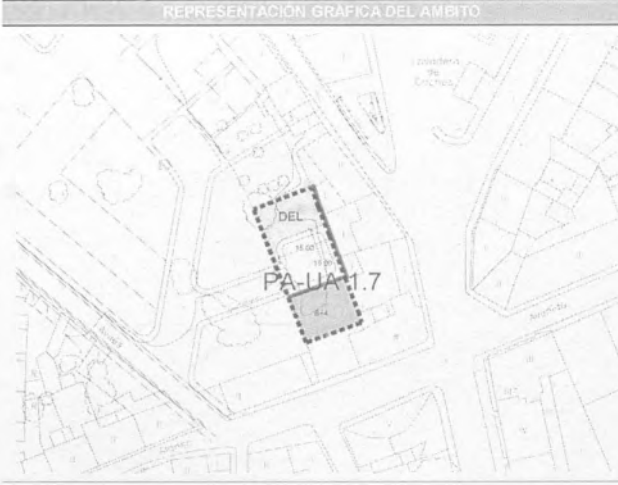
PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL AMBITO						
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha
E. Libres	Equip.	Vario	Total			
291,00	---	---	291,00	1	448,00	---



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 1.7
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
654,00 m²	5-9

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACIÓN	---
FECHA DE PUBLICACIÓN	---
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	ORDENANZA 1ª – GRADO 1ª

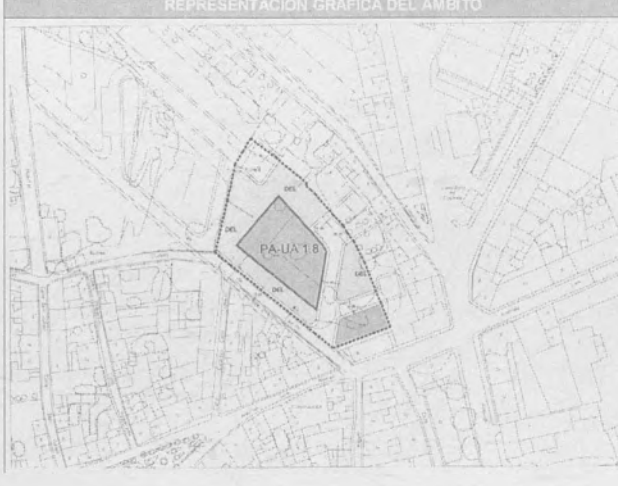
PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL AMBITO						
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha
E. Libres	Equip.	Vario	Total			
187,00	---	238,00	425,00	1	654,00	---



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 1.8
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
5.930,00 m²	5-9

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACIÓN	---
FECHA DE PUBLICACIÓN	---
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	ORDENANZA 1ª – GRADO 1ª

PARAMETROS DE ORDENACIÓN DEL AMBITO						
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha
E. Libres	Equip.	Vario	Total			
2.452,00	---	1.402,00	3.854,00	1	5.930,00	---



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 2.1
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
8.395,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª - GRADO 1º

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
4.399,00	---	1.258,00	5.657,00	1	8.395,00
Nº VIVIENDAS /Ha					

Nº MAX. VIVIENDAS					

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- UA 3.1
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
9.088,00 m²	5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO APROBADO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	---
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 1ª - GRADO 1º

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
2.719,00	---	1.825,00	4.544,00	1	9.088,00
Nº VIVIENDAS /Ha					

Nº MAX. VIVIENDAS					

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



SUELO URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO CONVENIOS URBANÍSTICOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- C 01 CONVENIO URBANISTICO
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
8.235,63 m²	4-5

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	APROBACION CONVENIO: 11/11/2.002
FECHA DE PUBLICACION	---
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 2ª - ZONA DE EXTENSION

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
3.607,00	---	802,83	4.409,83	0,60	4.941,37
Nº VIVIENDAS /Ha					

Nº MAX. VIVIENDAS					

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	PA- C 02 CONVENIO URBANISTICO
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
39.047,74 m² (SUC: 13.902,29 NC:24.757,00)	10

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO	ORDENACION DETALLADA EN S.U.C. Y N.C.
FECHA DE APROBACION	APROBACION CONVENIO: 25/01/2.005
FECHA DE PUBLICACION	PUBLICACION CONVENIO: B.O.P. Nº 40 DE 18/02/2.005
ORDENANZAS DE APLICACION	Nº DE PLANTAS SEÑALADO (B+4) Y ORDENANZA 2ª - ZONA DE EXTENSION

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO					
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total		
2.406,50	4.182,36	3.108,53	9.697,39	---	9.034,00
Nº VIVIENDAS /Ha					

Nº MAX. VIVIENDAS					

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO	PA- C 03
AMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	CONVENIO URBANISTICO

SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
24.708,40 m²	12-13-14-15

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	
INSTRUMENTO DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
FECHA DE APROBACION	APROBACION CONVENIO: 03/09/2.005
FECHA DE PUBLICACION	
ORDENANZAS DE APLICACION	ORDENANZA 2ª - ZONA DE EXTENSION

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO							
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (m²)				DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	Nº VIVIENDAS /Ha	Nº MAX. VIVIENDAS
E. Libres	Equip.	Vario	Total				
2.420,34	4.968,47	4.897,96	12.286,77	0,50	12.354,20	---	---

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



SUELO URBANO CONSOLIDADO AMBITOS DE ORDENACIÓN DETALLADA

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO	ESTUDIO DE DETALLE 01
AMBITOS DE ORDENACION DETALLADA	

SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
1.959 m²	

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA	
INSTRUMENTO DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZAS DE APLICACION	ZONA DE EXTENSION

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO						
SISTEMAS LOCALES (m²)				SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA	DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total			
		285	285	1.674		6.922
						B + 5

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO	ESTUDIO DE DETALLE 02
AMBITOS DE ORDENACION DETALLADA	

SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
3.625 m²	

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA	
INSTRUMENTO DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZAS DE APLICACION	ZONA DE EXTENSION

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO						
SISTEMAS LOCALES (m²)				SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA	DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total			
781		823	1.604	2.021		10.507
						B + 5

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO	ESTUDIO DE DETALLE 03
AMBITOS DE ORDENACION DETALLADA	

SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
4.026 m²	

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA	
INSTRUMENTO DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZAS DE APLICACION	ZONA DE EXTENSION

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO						
SISTEMAS LOCALES (m²)				SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA	DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)
E. Libres	Equip.	Vario	Total			
869		946	1.815	2.211	1,65	6.643
						B + 3

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL AMBITO



CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO CONSOLIDADO	ESTUDIO DE DETALLE 04
AMBITOS DE ORDENACION DETALLADA	
SUPERFICIE	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
1.440 m²	

DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA	
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
ORDENANZAS DE APLICACION	ZONA DE EXTENSION

PARAMETROS DE ORDENACION DEL AMBITO							
SISTEMAS LOCALES (m²)				SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA	DENSIDAD EDIFICACION (m²/m²)	EDIFICAB. TOTAL (m²)	NUMERO MAXI DE PLANTA
E. Libres	Equip.	Vario	Total				
		642	642	798		2.376	B + 4



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO NO CONSOLIDADO	NC-01
SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
42.345 m²	3-4

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
---	---	5.370	1.593	6.963

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m² del uso predominante (art. 107.1 b del RUCyL/2.004)
35.382	4.000	14.153
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS/ha	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86.4 de la RUCyL/2.004
20	30	106
INDICE DE VAIEDAD DE USO	INDICE DE VAIEDAD TIPOLOGICA	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL
10	---	10

COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS
SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA

APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO (m²/ha)
3.342

DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACION DETALLADA
--

SISTEMAS LOCALES A OBTENER A EFECTOS DE PLANEAMIENTO					
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICAS
11.133	---	2.143	2.143	15.419	141

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANO NO CONSOLIDADO	NC-01	



INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
ESTUDIO DE DETALLE	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 02	
SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA	
46.020 m²	4-5	

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
---	---	2.761	2.761	5.522

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m² del uso predominante (art. 107.1 b del RUCyL/2.004)
40.498	5.000	20.249
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS/ha	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86.4 de la RUCyL/2.004
20	45	182
INDICE DE VAIEDAD DE USO	INDICE DE VAIEDAD TIPOLOGICA	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL
10	---	10

COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS
SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA

APROVECHAMIENTO MEDIO MAXIMO (m²/ha)
4.400

DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACION DETALLADA
--

SISTEMAS LOCALES A OBTENER A EFECTOS DE PLANEAMIENTO					
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICAS
10.216	---	3.425	3.588	17.229	202

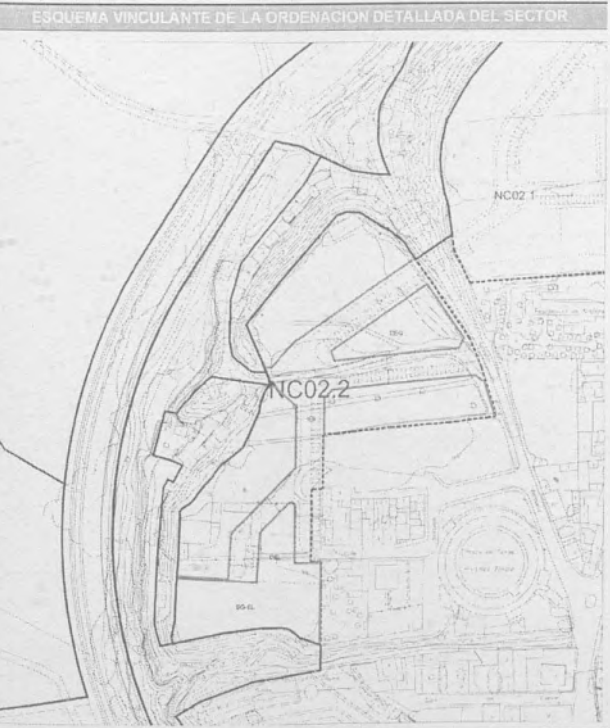
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 02	



INSTRUMENTO DE DESARROLLO
ESTUDIO DE DETALLE CONJUNTO NC-02-1 Y NC-02-2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 02	



INSTRUMENTO DE DESARROLLO
ESTUDIO DE DETALLE CONJUNTO NC-02-1 Y NC-02-2

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 03	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	Hojas 1:1.000 en que se localiza
14.187 m²	6-10

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
---	---	860	860	1.720

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/parcela predominante (art. 107.1.b del RUCV/2.004)
12.467	5.000	6.233
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 804 del RUCV/2.004
20	45	56
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10	---	10

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS
SEGÚN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA

APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO (m²/ha)
4.393

DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACION DETALLADA
--

SISTEMAS LOCALES A OBTENER A EFECTOS DE PLANEAMIENTO					
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICAS
4.323	---	943	945	6.211	62

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

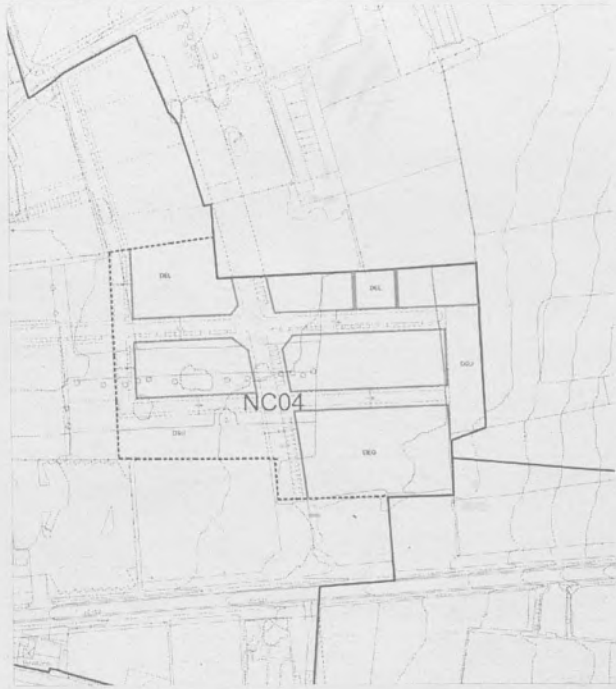
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 03	



INSTRUMENTO DE DESARROLLO
ESTUDIO DE DETALLE

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN		1	
URBANO NO CONSOLIDADO		NC- 04			
SUPERFICIE ESTIMADA (S)		HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA			
24.757 m²		10			
SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)					
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)	
---	---	---	---	---	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL					
USOS					
PREDOMNANTE		COMPATIBLE		PROHIBIDO	
RESIDENCIAL		LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS		LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO					
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/Ha)		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m² del uso predominante (art. 107.1.b del RUC/L2.004)		
24.757	7.500		18.578		
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/ha		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (Se podrá aplicar el art. 854 del RUC/L2.004)		
20	50		124		
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		ÍNDICE DE INTEGRACION SOCIAL		
10	---		10		
COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS					
SEGÚN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA					
APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO (m²/ha)					
7.500					
DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACION DETALLADA					
SISTEMAS LOCALES A OBTENER A EFECTOS DE PLANEAMIENTO					
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICAS
6.607	3.602	2.877	4.383	17.469	185
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA					
OCHO AÑOS					

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	2
URBANO NO CONSOLIDADO		NC- 04	
ESQUEMA VINCULANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			



INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
ESTUDIO DE DETALLE	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN		1	
URBANO NO CONSOLIDADO		NC- 05			
SUPERFICIE ESTIMADA (S)		HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA			
25.988 m²					
SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)					
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)	
---	---	1.790	1.668	3.458	
DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL					
USOS					
PREDOMNANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO			
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS			
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO					
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m² del uso predominante (art. 107.1.b del RUC/L2.004)			
22.530	5.000	11.265			
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (Se podrá aplicar el art. 854 del RUC/L2.004)			
20	45	101			
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL			
10	---	10			
COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS					
SEGÚN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA					
APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO (m²/ha)					
4.335					
DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACION DETALLADA					
SISTEMAS LOCALES A OBTENER A EFECTOS DE PLANEAMIENTO					
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICAS
6.668	---	2.140	1.940	10.748	113
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA					
OCHO AÑOS					

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	2
URBANO NO CONSOLIDADO		NC- 05	
ESQUEMA VINCULANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			



INSTRUMENTO DE DESARROLLO	
ESTUDIO DE DETALLE	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 06

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
30.939 m²	12-14

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
---	---	1.990	1.843	3.833

[illegible]

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

A PROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SC) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m² del suelo predominante (art. 107, 1.b del R.U.C.L.2.004)
27.106	5.000	13.553
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 85.b del R.U.C.L.2.004
20	45	122
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACION SOCIAL
10	---	10

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS
SEGÚN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA

APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO (optima)
4.380

DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACION DETALLADA

SISTEMAS LOCALES A OBTENER A EFECTOS DE PLANEAMIENTO					
VÍAS PÚBLICAS (m ²)	SERVICIOS URBANOS (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	EQUIPAMENTOS (m ²)	TOTALES (m ²)	N° PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICAS
9.205	---	2.120	2.114	13.439	136

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 06

ESQUEMA VINCULANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR



INSTRUMENTO DE DESARROLLO

ESTUDIO DE DETALLE

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 07

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
22.304 m ²	12-14

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
---	---	2.732	---	2.732

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMNANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-G) (m ²)	DENSIDAD MAXIMA EDIFICACION (m ² /Ha)	EDIFICACION MAXIMA m ² /del uso predominante (art. 107, 1.o.b del RUC/L 2.004)
19.572	5.000	9.786
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS/Ha	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS (Se podrá aplicar el art. 69(4) del RUC/L2.004)
20	45	87
INDICE DE VARIEDAD DE USO	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL
10	---	10

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS
SEGÚN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA

APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO (m ³ /ha)
4.387

DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACION DETALLADA

SISTEMAS LOCALES A OBTENER A EFECTOS DE PLANEAMIENTO					
VÍAS PÚBLICAS (m ²)	SERVICIOS URBANOS (m ²)	ESPACIOS LIBRES (m ²)	EQUIPAMENTOS (m ²)	TOTALES (m ²)	N° PLAZAS APARC. PÚBLICAS
5.802	---	1492	1.467	8.761	98

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN
URBANO NO CONSOLIDADO	NC-07

ESQUEMA VINCULANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR



ESTUDIO DE DETALLE

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 08	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
8.758 m²	14-15

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
---	---	524	526	1.050

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
---------------------------------------	--	--

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m² del uso predominante (art. 107.1.b del RUCyL/2.004)
7.708	5.000	3.854
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/h	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/h	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (Se podrá aplicar el art. 864 del RUCyL/2.004)
20	45	35
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
10	---	10

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS
SEGÚN REGLA DE PONDERACIÓN DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA

APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO (m²/m²)
4.400

DETERMINACIONES VINCULANTES DE LA ORDENACION DETALLADA
--

SISTEMAS LOCALES A OBTENER A EFECTOS DE PLANEAMIENTO					
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)	Nº PLAZAS APARC. PÚBLICAS
3.494	---	650	654	4.798	39

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANO NO CONSOLIDADO	NC- 08	

ESQUEMA VINCULANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR
--



INSTRUMENTO DE DESARROLLO
ESTUDIO DE DETALLE

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 01	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
105.674 m²	1-3

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
22.100	---	4.802	4.802	31.704

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER
--

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
VIVIENDA	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
73.970	3.200	23.670
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/h	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/h	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (Se podrá aplicar el art. 864 del RUCyL/2.004)
20	25	185
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	20	20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SEGÚN REGLA DE PONDERACIÓN DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 01	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR
--



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 01	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACION	Se procurará resolver los accesos a parcelas desde la red viaria interior, evitando el acceso directo desde el viario perimetral. La ubicación de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos será libre en relación con la organización interna del Sector, con preferencia por la cercanía con su extremo noroeste y el viario perimetral.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver la parte correspondiente de la ronda perimetral del suelo urbanizable delimitado y eje norte-sur, junto a la Vía Verde, en la que se mantendrá un recorrido peatonal.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y adosada.
SOBRE LOS USOS	El uso de vivienda tendrá como categoría predominante la vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de espacios libres del Sector y deberá estar contiguo o próximo a la reserva para equipamientos. Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector. Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 02	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
374.196 m²	3

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VIAS PUBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	TOTALES (m²)
91.075	---	9.902	9.880	110.857

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER	

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL	

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SQ) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
263.339	3.200	84.268
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (Se podrá aplicar el art. 8614 de I.RUCyLZ 004)
20	25	658
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	20	20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
SEGÚN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA	
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	
OCHO AÑOS	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 02	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR	
--	--



COMENTARIOS	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 02	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACION	Se procurará resolver los accesos a parcelas desde la red viaria interior, evitando el acceso directo desde el viario perimetral. La ubicación de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos será vinculante conforme se indica en el esquema, junto al cauce del arroyo Valdejanica y junto a la Vía Verde en el extremo suroeste del Sector, respectivamente.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver la parte correspondiente de la ronda perimetral del suelo urbanizable delimitado hasta su conexión con la carretera LE-622 y también el eje norte-sur, junto a la Vía Verde, en la que se mantendrá un recorrido peatonal.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y adosada.
SOBRE LOS USOS	El uso de vivienda tendrá como categoría predominante la vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 03	
SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA	3
221.014 m²		

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	TOTALES (m²)
40.045	---	32.913	6.360	79.318

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER				
--	--	--	--	--

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
---------------------------------------	--	--

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
VIVIENDA	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
141.696	3.200	45.343
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS ^{ha}	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86/4 de la RUCyL/2.004
20	25	354
ÍNDICE DE VAIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VAIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	20	20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 03	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DE TALLADA DEL SECTOR	
---	--



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 03	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACION	La ubicación de Sistemas Generales de espacios libres será vinculante conforme se indica en el esquema, junto al cauce de los arroyos Valsejama y Valdejala. La ubicación del equipamiento será vinculante en la zona sureste del Sector, contiguo o próximo al recorrido peatonal de la Vía Verde.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con el viario norte-sur paralelo a la Vía verde en su extremo norte perteneciente al suelo urbano y ejecutar la parte correspondiente de ese viario en el que se mantendrá un recorrido peatonal.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y adosada.
SOBRE LOS USOS	El uso de vivienda tendrá como categoría predominante la vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
--	--

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada y preferentemente junto al Sistema General de equipamiento.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	*

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR
--

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 04	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA	3
215.016 m²		

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	TOTALES (m²)
25.886	---	19.303	19.307	64.496

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER				
--	--	--	--	--

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
---------------------------------------	--	--

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
VIVIENDA	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
150.520	3200	48.166
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS ^{ha}	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86/4 de la RUCyL/2.004
20	25	376
ÍNDICE DE VAIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VAIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	20	20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 04	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 04	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACIÓN	La ubicación de Sistemas Generales de espacios libres será vinculante conforme se indica en el esquema, junto al cauce del arroyo Valdejamica y como protección del viario junto al arroyo Valdeza al sur del Sector. La ubicación del equipamiento será vinculante en la zona sur del Sector, contiguo o próximo al recorrido peatonal de la Vía Verde.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera LE-522 y ejecutar la parte correspondiente del viario norte-sur paralelo a la Vía Verde, en el que se mantendrá un recorrido peatonal.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y adosada.
SOBRE LOS USOS	El uso residencial tendrá como categoría predominante la vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 05	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
187.667 m²	3-4

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (S/G)				
VIAS PUBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	TOTALES (m²)
32.550	---	11.875	11.881	56.306

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
131.361	5.600	73.562
NUMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/ha	NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (Se podrá aplicar el art. 86/4 del RUCyL/2.004)
20	45	591
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	20	20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 05	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 05	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACION	La ubicación de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos será vinculante conforme se indica en el esquema, junto al cauce del arroyo Valdeira y al sur del Sector, contiguo o próximo al recorrido peatonal de la Vía Verde, respectivamente.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión o conexiones con la carretera LE-522 y ejecutar la parte correspondiente del viario perimetral al suelo urbanizable delimitado.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y edificación según alineación de vial.
SOBRE LOS USOS	El uso residencial podrá compatibilizar las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva además del resto de usos residenciales y otros usos compatibles.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 06	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
175.916 m²	3-4

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	TOTALES (m²)
20.908	---	15.937	15.931	52.776

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
123.140	5.600	68.954
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 964 del RUCyL/2.004
20	45	554
ÍNDICE DE VAIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VAIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	20	20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SEGÚN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 06	

REPRESENTACION GRAFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR
--



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 06	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACION	La ubicación de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos será vinculante conforme se indica en el esquema, junto al cauce del arroyo Valdeira y al sur del Sector, próximo al suelo urbano consolidado, respectivamente.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión o conexiones con la carretera LE-522 y/o con el viario procedente del suelo urbano limitado por el oeste y ejecutar la parte correspondiente del viario perimetral al suelo urbanizable delimitado.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y edificación según alineación de vial.
SOBRE LOS USOS	El uso residencial podrá compatibilizar las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva además del resto de usos residenciales y otros usos compatibles.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	1	
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 07		
SUPERFICIE ESTIMADA (S)		HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA		
173.834 m²		3-4		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VIAS PUBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
26.209	---	12.972	12.974	52.155
CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER				

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MAXIMA EDIFICACION (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²)
121.679	5.600	68.140
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS/ha	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86/4 de IRLUCYL2.004
20	45	548
INDICE DE VAIEDAD DE USO	INDICE DE VAIEDAD TIPOLOGICA	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL
20	20	20
COEFICIENTES DE PONDERACION PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA		
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA		
OCHO AÑOS		

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 07	
REPRESENTACION GRAFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR			
			
COMENTARIOS			

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 07	
OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR			
SOBRE LA ORDENACION	La ubicación de Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos será vinculante conforme se indica en el esquema, agrupados en la zona oeste del Sector próxima al suelo urbano. Se procurará resolver los accesos a parcelas desde la red viaria interior, evitando el acceso directo desde el viario perimetral y desde la carretera LE-521. El viario interior procurará continuar la trama de dirección a proximidad a este-oeste procedente del suelo urbano no consolidado limítrofe.		
SOBRE LA URBANIZACION	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera LE-521 ejecutando la parte correspondiente del viario perimetral al suelo urbanizable delimitado. En el trazado del viario interior se ajustará a la topografía de la ladera hacia el oeste para minimizar su coste e impacto sobre el terreno.		
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y edificación según alineación de vial.		
SOBRE LOS USOS	El uso residencial podrá compatibilizar las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva además del resto de usos residenciales y otros usos compatibles.		

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACION DE LAS DOTACIONES URBANISTICAS DE AMBITO LOCAL EN LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	1	
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 08		
SUPERFICIE ESTIMADA (S)		HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA		
98.437 m²		3-6		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VIAS PUBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
12.806	---	8.351	8.361	29.518
CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER				

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MAXIMA EDIFICACION (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²)
68.919	5.600	38.595
NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS/ha	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86/4 de IRLUCYL2.004
20	45	310
INDICE DE VAIEDAD DE USO	INDICE DE VAIEDAD TIPOLOGICA	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL
20	20	20
COEFICIENTES DE PONDERACION PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA		
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA		
OCHO AÑOS		

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 08	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 08	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

SOBRE LA ORDENACION	La ubicación de Sistemas Generales del equipamiento será vinculante conforme se indica en el esquema, al norte del Sector y próximo al recorrido peatonal de la Vía Verde y a la carretera LE-521. Los espacios libres se dispondrán preferentemente sobre el lindero este del Sector, separándose del suelo urbanizable de uso predominante industrial. Se procurará resolver los accesos a parcelas desde la red viaria interior, evitando el acceso directo desde el viario perimetral y desde la carretera C-621.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera C-521 ejecutando la parte correspondiente del viario perimetral al suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial y el recorrido peatonal de la Vía Verde.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y edificación según alineación de vial.
SOBRE LOS USOS	El uso residencial podrá compatibilizarse las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva además del resto de usos residenciales y otros usos compatibles.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

--

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 09	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
104.848 m²	6

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (S.G.)

VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	TOTALES (m²)
18.840	---	6.359	6.248	31.447

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER

--

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
73.401	5.600	41.105
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86/4 del RUCyL/2004
20	45	330
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	20	20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 09	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 09	
OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR			
SOBRE LA ORDENACION	La ubicación de Sistemas Generales de equipamiento y espacios libres será vinculante conforme se indica en el esquema, al este del Sector y próximo a la carretera C-621, interpuertos con relación al suelo industrial limitrofe. Se procurará resolver los accesos a parcelas desde la red viaria inferior, evitando el acceso directo desde el viario peatonal y desde la carretera C-621. La ordenación del viario inferior tendrá continuidad con el suelo urbano limitrofe por el oeste, (Convenio Urbanístico C-03 y NC-08).		
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera C-621 ejecutando la parte correspondiente del viario perimetral al suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial y el recorrido peatonal de la Vía Verde.		
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y edificación según alineación de vial.		
SOBRE LOS USOS	El uso residencial podrá compatibilizar las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva además del resto de usos residenciales y otros usos compatibles.		

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá en disposición alargada de dirección aproximada este-oeste, en continuidad con el eje de espacios libres, que atraviesa desde La Muela, el conjunto de los Sectores de suelo urbano no consolidado (NC-05, NC-06 Y NC-07) y el área del Convenio Urbanístico C-03.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN		1
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 10		
SUPERFICIE ESTIMADA (S)		HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA		
52.239 m²		6		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	TOTALES (m²)
2.701	787	5.982	6.129	15.599
CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER				

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL			
USOS			
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO	
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S.S.G.) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	
36.640	5.600	20.518	
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 864 de la RUSC/L2.904	
20	45	165	
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACION SOCIAL	
20	20	20	

COEFICIENTES DE PONDERACION PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA	
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	
OCHO AÑOS	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 10	
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
			
COMENTARIOS			

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 10	
OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR			
SOBRE LA ORDENACION	La ubicación de los Sistemas Generales de equipamiento y espacios libres deberán estar situados al sur del Sector completando la trama hasta el contacto con el suelo de uso industrial limitrofe y contiguos al sector ULD-R12. Se procurará resolver los accesos a parcelas, evitando el acceso directo desde las carreteras LE-512 y LE-510. La ordenación del viario inferior tendrá continuidad con el suelo urbano limitrofe por el norte, (NC-07 y NC-08).		
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera LE-512, ejecutando la parte correspondiente del viario de sistema general que lo atraviesa en dirección aproximada nordeste-suroeste.		
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y edificación según alineación de vial.		
SOBRE LOS USOS	El uso residencial podrá compatibilizar las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva además del resto de usos residenciales y otros usos compatibles.		

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada y en la proximidad de las áreas residenciales de mayor extensión del Sector.
EQUIPAMIENTOS	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada y en la proximidad de las áreas residenciales de mayor extensión del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	1	
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 11		
SUPERFICIE ESTIMADA (S)		HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA		
76.879 m²		6		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VIAS PUBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
6.597	3.731	7.188	6.280	23.796
CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER				

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
USOS		
PREDOMNANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MAXIMA EDIFICACION (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²)
53.083	5.600	29.726
UMERO MINIMO DE VIVIENDAS/Ha	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86/4 del RUCyL/2.004
20	45	239
INDICE DE VARIEDAD DE USO	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL
20	20	20
COEFICIENTES DE PONDERACION PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA		
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA		
OCHO AÑOS		

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 11	
REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR		
		
COMENTARIOS		

La obtención del viario de Sistema General que delimita el Sector por el Sur se obtendrá a través de una Actuación Aislada Expropiación.

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 11	
OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR			
SOBRE LA ORDENACION	La ubicación del Sistema General de equipamiento deberá estar en la zona noroeste del Sector y contigua a las parcelas de reserva para equipamientos del Sector NC-05. Los espacios libres tendrán la configuración del esquema, abrigada en dirección noroeste-sureste, acompañando el trazado de la infraestructura de transporte eléctrico. Se procurará resolver los accesos a parcelas, evitando el acceso directo desde la carretera LE-510.		
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera LE-510.		
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y edificación según alineación de vial.		
SOBRE LOS USOS	El uso residencial podrá compatibilizar las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva además del resto de usos residenciales y otros usos compatibles.		

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACION DE LAS DOTACIONES URBANISTICAS DE AMBITO LOCAL EN LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva del Sistema General de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
--	--

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO		DENOMINACIÓN		1
URBANIZABLE DELIMITADO		ULD-R 12		
SUPERFICIE ESTIMADA (S)			HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA	
77.739 m²			6	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
3.202	2.429	8.869	8.836	23.336
CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL				
USOS				
PREDOMINANTE	COMPATIBLE		PROHIBIDO	
RESIDENCIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS		LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/Ha)		EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	
54.403	5.600		30.466	
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 86/4 del RUCyL/2004	
20	45		245	
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA		ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	
20	20		20	
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO				
SEGÚN REGLA DE PONDERACIÓN DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA				
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA				
OCHO AÑOS				

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 12	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR	
	
COMENTARIOS	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-R 12	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACIÓN	La ubicación del Sistema General de equipamiento es aproximada, al sur del Sector y contigua al límite de separación con el Sector ULD-R-10. Los espacios libres tendrán la configuración alargada del esquema, siguiendo el curso del arroyo Fontanillas. Se procurará resolver los accesos a parcelas, evitando el acceso directo desde las carreteras LE-510 y LE-512.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera LE-510 y la realización del tramo correspondiente del Sistema General viario que lo atraviesa en dirección aproximada noreste-surroeste.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Podrán compatibilizarse las tipologías de edificación aislada y edificación según alineación de vital.
SOBRE LOS USOS	El uso residencial podrá compatibilizar las categorías de vivienda unifamiliar y colectiva además del resto de usos residenciales y otros usos compatibles.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se diseñará la red viaria y zonas de aparcamientos de uso público de modo que al menos una quinta parte de los mismos se encuentre concentrada en la cercanía de la reserva para equipamientos.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada y en la proximidad de las áreas residenciales de mayor extensión del Sector.
EQUIPAMIENTOS	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada y en la proximidad de las áreas residenciales de mayor extensión del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-I 01	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
42.385 m²	6

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
---	---	1.591	---	1.591

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER				

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL		
USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
INDUSTRIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
40.794	7.500	30.596
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 864 del RUCyL/2004.
---	---	---
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	---	---

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SEGUN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANISTICA		

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA		
OCHO AÑOS		

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-I 01	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR	
	
COMENTARIOS	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-I 01	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACION	La posición de los espacios libres es vinculante, junto a la carretera C-621. Se procurará resolver los accesos a parcelas, evitando el acceso directo desde la carretera C-621.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera C-621.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	La edificación será aislada o según alineación de vial y su altura no será superior a cuatro (4) plantas.
SOBRE LOS USOS	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR
--

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-I 02	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
291.295 m²	6-7

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMIENTOS (m²)	TOTALES (m²)
16.485	584	15.245	---	32.314

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER
--

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
INDUSTRIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
258.981	7.500	194.236
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 89/4 del RUCyL/2.004
---	---	---
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACION SOCIAL
20	---	---

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SEGÚN REGLA DE PONDERACION DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-I 02	

REPRESENTACION GRAFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR
--



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-I 02	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
SOBRE LA ORDENACION	El Sistema General de espacios libres deberá coincidir con el recorrido del arroyo Fontanillas.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	La realización autónoma del Sector deberá resolver su conexión con la carretera C-621.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	La edificación será aislada o según alineación de vial y su altura no será superior a cuatro (4) plantas.
SOBRE LOS USOS	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
ESPACIOS LIBRES	Se dispondrá libremente en la ubicación más conveniente para la ordenación detallada.
EQUIPAMIENTOS	Se procurará su agrupación con la reserva de equipamientos del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR
--

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-G	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
1.114.472 m²	10-13

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
3.968	5.837	15.000	15.000	39.805

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER	
Los espacios libres deberán estar contiguos a la carretera LE-512 y deberán ser accesibles para la población del Municipio desde la misma. Se emplazará el equipamiento correspondiente a sistema general junto a esa carretera LE-512, en los terrenos del Sector situados al norte del Canal del Porma. Deberá resolverse la conexión con la carretera LE-512 conforme al esquema de ordenación, en una rotonda que resuelva el acceso al viario interior sin afectar al tráfico de paso en la carretera.	

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
DEPORTIVO GOLF	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APOVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
1.074.667	1.000	107.467
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 664 del RUCyL/2.004
---	10	1.075
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	---	---

OCUPACIÓN MÍNIMA DEL USO DEPORTIVO SIN EDIFICACIÓN
70% de la superficie neta del Sector, (S-SG)

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SEGÚN REGLA DE PONDERACIÓN DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-G	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-G	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

SOBRE LA ORDENACIÓN	
SOBRE LA URBANIZACIÓN	Las infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento y depuración deberán resolverse con total autonomía respecto al resto de infraestructuras del Municipio.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Su altura no deberá superar tres (3) plantas (planta baja+2-bajo cubierta). Se podrá sustituir la planta baja cubierta por ático retranqueado, según desarrollo Plan Parcial. La altura máxima a la cornisa será de once (11) metros, salvo edificios singulares, elementos representativos o instalaciones para servicios urbanos.
SOBRE LOS USOS	El uso de mayor extensión, (70% sobre superficie neta del Sector), será el deportivo, (campo de golf y otros usos deportivos asociados). El uso edificatorio predominante de vivienda estará vinculado a esa actividad deportiva.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES

amente se podrá conceder Licencia de primera ocupación en el uso de vivienda o en cualquiera de los otros usos compatibles cuando se finalizado el acondicionamiento deportivo para campo de golf y pueda llevarse a cabo esa actividad principal del Sector.

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-H	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
120.589 m²	3-4

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)				
VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	EQUIPAMENTOS (m²)	TOTALES (m²)
---	---	1.706	1.706	3.412

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER

Los espacios libres y equipamientos deberán estar situados próximos al lindero sur del Sector y agrupados con los que resulten de equipamiento locales.

DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
AGRÍCOLA RECREATIVO-EDUCATIVO	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APOVECHAMIENTO LUCRATIVO		
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S-SG) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/Ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
117.177	1.500	17.577
NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS/Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS/Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Se podrá aplicar el art. 664 del RUCyL/2.004
---	10	117
ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL
20	---	---

OCUPACIÓN MÍNIMA DEL USO AGRÍCOLA SIN EDIFICACIÓN
70% de la superficie neta del Sector, (S-SG)

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
SEGÚN REGLA DE PONDERACIÓN DE USOS DE ESTA NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA
OCHO AÑOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-H	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE DELIMITADO	ULD-H	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

SOBRE LA ORDENACIÓN	Se deberá ordenar la superficie ocupada por la edificación a lo largo de la carretera LE-523 y el lindero sur del Sector. La continuidad de la edificación a lo largo de la carretera LE-523 deberá quedar interrumpida cada 50 metros. La superficie mínima de la parcela edificable será de 150 m2. La superficie mínima de la parcela destruida a huerto agrícola será de 400 m2.
SOBRE LA URBANIZACIÓN	El Proyecto de Urbanización deberá garantizar que la cota del área edificable corresponde con el viario peatonal y está más elevada que la vega regable, para evitar riesgos de inundación. En el área asociada al uso agrícola se prohíbe expresamente la dotación de abastecimiento de agua para el consumo humano y la de saneamiento.
SOBRE LA EDIFICACIÓN	Su altura no deberá superar dos (2) plantas y bajo cubierta. Las únicas edificaciones permitidas en los huertos de uso agrícola serán las casetas agrícolas reguladas en el suelo rústico de Protección Agropecuaria de esta Normativa Urbanística.
SOBRE LOS USOS	La actividad a la que se dedicará mayor extensión, (al menos 70% de la superficie neta del Sector), será el uso agrícola recreativo-educativo, en pequeños huertos. En el uso predominante de vivienda se permite únicamente el de vivienda unifamiliar.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	Al menos el 50% de los aparcamientos residuales deberán estar cercanos al lindero sur del sector y ser accesibles desde el mismo.
ESPACIOS LIBRES	Estarán próximos al lindero sur del Sector.
EQUIPAMIENTOS	Estarán próximos al lindero sur del Sector.
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR

Solamente se podrá conceder Licencia de primera ocupación en el uso de vivienda o en cualquiera de los otros usos compatibles cuando haya finalizado el acondicionamiento del área de huertos de uso agrícola y pueda llevarse a cabo esa actividad principal del Sector.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	1
URBANIZABLE NO DELIMITADO	ULND-I	

SUPERFICIE ESTIMADA (S)	HOJAS 1:5.000 EN QUE SE LOCALIZA
3.125.344 m²	3-4-5-6

SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO (SG)

VÍAS PÚBLICAS (m²)	SERVICIOS URBANOS (m²)	ESPACIOS LIBRES (m²)	TOTALES (m²)
183.782	15.417	325.870	525.069

CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS SISTEMAS GENERALES A OBTENER

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLE	PROHIBIDO
INDUSTRIAL	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS	LOS INDICADOS EN ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
SUPERFICIE NETA DEL ÁREA (S-G) (m²)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACIÓN (m²/ha)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	ÍNDICE DE VAriedad DE USO
2.600.275	5.000	1.300.137	20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SEGUN CUADRO DE PONDERACION DE USOS DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	2
URBANIZABLE NO DELIMITADO	ULND-I	

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS PREVISIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN GENERAL DEL ÁREA



COMENTARIOS

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	3
URBANIZABLE NO DELIMITADO	ULND-I	

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL ÁREA	
SOBRE LA DELIMITACIÓN	La delimitación de Sectores a través de los Planes Parciales deberán tener como límites los sistemas generales correspondientes al viario señalado en el esquema, el escape de la cornisa sobre el río Eda y las vaguadas de los arroyos que atraviesan la zona, así como el perímetro del suelo urbano industrial y del suelo urbanizable delimitado.
SOBRE LA INCORPORACIÓN DE SG.	Cada Sector deberá incorporar los sistemas generales previstos que sean necesarios para asegurar su conexión con los existentes en la actualidad e incorporar dentro del Sector, de modo continuo o discontinuo. La proporción de superficie de los sistemas generales incorporados al Sector respecto de la correspondiente a la totalidad de los sistemas generales incluidos en el suelo urbanizable no delimitado será la misma que la de la superficie del Sector en relación con la del Área de este tipo de suelo.
VINCULACIONES DE LA DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN	Serán determinaciones vinculantes de la ordenación y delimitación en sectores la posición y características del viario principal señalado en el esquema.
SUPERFICIE MÍNIMA.	La superficie de los Sectores no podrá ser inferior a 5 Ha.

OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA SITUACIÓN DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS DE ÁMBITO LOCAL EN LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
ESPACIOS LIBRES	
EQUIPAMIENTOS	
SERVICIOS URBANOS	

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR	





IMPRENTA PROVINCIAL
LEÓN – 2007